

DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 6, 9 i 11 lit. a, Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), a także rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 i poz. 1589);

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.10.2020 r., złożonego przez Gminę Czernikowo, ul. Słowackiego 12, 87-640 Czernikowo, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na utworzeniu Parku Wiejskiego w miejscowości Mazowsze na działce o numerze ewidencyjnym 35 położonej w obrębie Mazowsze, i działce o nr ewidencyjnym 84 położonej w obrębie ewidencyjny Kijaszkowo, gm. Czernikowo;

- po uzgodnieniu z:

1. **Starostą Powiatu Toruńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami; – zgodnie z art.53 ust.5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
2. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – zgodnie z art.53 ust.5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku** – w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – postanowienie GD.RPP.611.805.2020.PA z dnia 13.11.2020 r. (data wpływu 17.11.2020 r.)

ustalam
dla Gminy Czernikowo
ul. Słowackiego 12, 87-640 Czernikowo
lokalizację inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na utworzeniu Parku Wiejskiego w miejscowości Mazowsze na działce o numerze ewidencyjnym 35 położonej w obrębie Mazowsze, i działce o nr ewidencyjnym 84 położonej w obrębie Kijaszkowo, gm. Czernikowo określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- Zieleń urządzona (park wiejski/gminny) oraz obiekt sanitarno – gospodarczy i obiekty kultury i kultury fizycznej w ramach parku wiejskiego – obiekty użyteczności publicznej oraz infrastruktura techniczna i obiekty funkcjonalnie powiązane.

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- utworzenie parku wiejskiego, polegające w szczególności na:
 - nasadzeniach zieleni wysokiej i niskiej w sposób zorganizowany (komponowany),
 - nasadzeniach zieleni niskiej i wydzieleniu rabat z kwiatami,
 - realizacja ciągów komunikacyjnych pieszych – spacerowych,
 - realizacja ścieżki dydaktycznej,
 - realizacja obiektów małej architektury m.in.: ławek, koszy na śmieci, lamp oświetleniowych itp.
- realizacja obiektów kultury i kultury fizycznej w ramach parku wiejskiego, polegające w szczególności na:
 - budowie obiektu sanitarno-gospodarczego o wymiarach: szerokość elewacji frontowej do 18m, wysokość do kalenicy do 7m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 40°,
 - budowie 4 wiat rekreacyjnych o wymiarach każdej: wysokość max 7m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 40°,
 - realizacja dwóch grillowni stacjonarnych,
 - budowie boiska o nawierzchni piaszczystej, placu zabaw i terenowych urządzeń sportowych,
 - budowie tarasu widokowego,
 - budowie pomostu pływającego, dla max 9 statków wykorzystującego do 20m linii brzegowej, wydzieleniu plaży,
 - budowie wiaty-hangaru kajakowego,
 - budowie parkingu oraz wiaty dla rowerów,
- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 6% powierzchni działki nr 35,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się z uwagi na charakter inwestycji, lokalizacja obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 80% powierzchni działki nr 35,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu 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),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.) planowana inwestycja wymaga pozwolenia wodnoprawnego, na podstawie art. 388 ust. 2 pkt 1 wymienionej ustawy wydanie pozwolenia wodnoprawnego następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
- obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2020 poz. 55 z późn. zm.)
- obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282),
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Czernikowo,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie ścieków – do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
 - odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo w granicach wnioskowanego terenu,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp pośredni do drogi gminnej 101109C poprzez działkę nr 31
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 08.05.2020 r. Gmina Czernikowo wystąpiła z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na utworzeniu Parku Wiejskiego w miejscowości Mazowsze

na działce o numerze ewidencyjnym 35 położonej w obrębie Mazowsze, i działce nr 84 położonej w obrębie Kijaszkowo, gm. Czernikowo.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.).

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Czernikowo w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) załącznik tekstowy do decyzji:

- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Gminy Czernikowo,
3. UG a/a.



Wójt
Gminy Czernikowo
Tomasz Krasicki

ANALIZA

WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernikowo uchwalonego uchwałą Nr XXV/182/2013 Rady Gminy Czernikowo z dnia 27 września 2013 roku, Wójt Gminy Czernikowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z tym, iż teren wnioskowanej działki jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

W myśl art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, park wiejski jest gruntem rolnym, w związku z czym nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z tym, iż wnioskowane przedsięwzięcie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

2. Stan faktyczny i prawny:

Rozpatrywany teren zlokalizowany jest w miejscowości Mazowsze, obręb Mazowsze, i miejscowości Kijaszkowo, obręb Kijaszkowo, gmina Czernikowo.

Obszar wnioskowanej inwestycji zlokalizowany jest na działce o numerze ewidencyjnym 35 (grunty orne klasy IIIb i pastwiska) oraz częściowo na działce o numerze ewidencyjnym 84 (grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi).

Działka nr 35 stanowi własność Gminy Czernikowo. Działka nr 84 stanowi własność Skarbu Państwa.

Załącznik Nr do decyzji
postanowienia Wójta Gminy Czernikowo
z dnia 20.11.2020 nr 6730.64.2020
Wójt Gminy Czernikowo
Tomasz Kręsiński
podpis

ie służy do celów projektowych.



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O USTALENIU
LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
ZNAK: 05.6730.29.2020
Z DNIA: 17.06.2020 r.

OZNACZENIA

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI**

Projekt decyzji przygotował: mgr Łukasz Piskurkiewicz
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
(Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

mgr Łukasz Piskurewicz
urbanista

kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym
 uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
 o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
 budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1355)

... 21 ... do decyzji
postanowienia Wojta Gminy Czernikowo
z dnia 17.06.2020 nr 6730/29/2020

Wójt
Gminy Czernikowo
Tomasz Krusicki