

WKI.6733.1.6.2024

DECYZJA
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

WP: 2024 -05- L 6

Idz: 342/24

Na podstawie: art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 2 pkt. 5, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz przepisów odrębnych

po rozpatrzeniu wniosku:

Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Stanisława Staszica w Swarzędzie, reprezentowanego przez dyrektora Piotra Wiesława Popielarczyka z dnia 26 lutego 2024 r., nr kanc. 3094/2024

ustalam warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji:

budowa budynku wraz łącznikiem i zagospodarowaniem zewnętrznym w ramach zadania "Utworzenie branżowego centrum umiejętności w dziedzinie energetyka odnawialna - bioenergetyka w Zespole Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Swarzędzie"

na terenie części działek nr 300/7 i 302/2, obręb Swarzędz, gmina Tczew.

- 1. Rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa – usługi oświaty.
- 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, rodzaj inwestycji:** budowa budynku wraz łącznikiem i zagospodarowaniem zewnętrznym terenu w ramach zadania "Utworzenie branżowego centrum umiejętności w dziedzinie energetyka odnawialna - bioenergetyka w ZSCKR w Swarzędzie".
- 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) – art. 1 ust. 2,
 - b) parametry nowego budynku (1263 wg PKOB): budynek do 2 kondygnacji nadziemnych, bez piwnicy, dach płaski lub jednospadowy, kąt nachylenia dachu do 15 stopni, szerokość elewacji frontowej 30-40 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 9-12 m, wysokość budynku do 12 m,
 - c) łącznik – parterowy, z dachem płaskim,
 - d) powierzchnia terenu – do 2658,14 m², w liniach rozgraniczenia jak na załączniku graficznym do decyzji,
 - e) powierzchnia zabudowy łącznie - do 550 m², nie większa jak 21 % powierzchni wnioskowanego terenu,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% terenu objętego wnioskiem.
- 4. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) teren nie znajduje się w granicach obszaru chronionego na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1334 ze zm.),

- b) teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszaru zabytkowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) realizacja inwestycji objętej wnioskiem nie wymaga decyzji środowiskowej,
- d) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, wykorzystanie i przekształceniu elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie w jakim jest to niezbędne dla potrzeb inwestycji,
- e) wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 54): uwzględnić przepisy art. 74.1 i 76.1.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,
- b) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejące przyłącze,
- c) odprowadzenie wód opadowych - do kanalizacji deszczowej, poprzez istniejące przyłącze,
§28. 1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza,
- e) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego przyłącza,
- f) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne, z wykorzystaniem niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł, z dopuszczeniem instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł
- g) telekomunikacja- dopuszcza się na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
- h) usuwanie odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi,
- i) dojazd z dróg publicznych – z działki geodezyjnej nr 298/5 (droga publiczna gminna) poprzez działkę nr 299 poprzez istniejący zjazd,
- j) w obrębie terenu inwestycji zapewnić min. 10 miejsc postojowych na terenie, w tym minimum jedno dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- k) roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie sprawnego funkcjonowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ewentualna przebudowa sieci możliwa jest w uzgodnieniu z gestorami sieci.

6. Warunki i szczegółowe zasady ochrony obiektów na terenach górniczych: nie dotyczy.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich: w zagospodarowaniu terenu zapewnić ochronę interesów osób trzecich przed pozbawieniem: 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, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

8. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zamierzenie inwestycyjne wymaga pozwolenia na budowę, które wydaje Starostwo Powiatowe w Tczewie zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm);
- 2) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej:
 - ustawy z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275),

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822),
 - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030);
- 3) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami:
- a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), w tym par. 204 ust. 5
„5. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.”
 - c) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.),
 - d) ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399),
 - e) obowiązującymi normami i innymi przepisami techniczno-budowlanymi;
- 4) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami np. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.). Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w ww. rozporządzeniu; uzgodnienia projektu budowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) dla działek budowlanych lub terenów, na których przewidziana jest budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymogami art. 5 Prawa budowlanego, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno- użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych- zgodnie z art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 6) warunki posadowienia budynków ustalić należy zgodnie z przepisami rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji - przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik 1 do niniejszej decyzji.

10. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Inwestycja wymaga pozwolenia na budowę, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego – zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie nowego budynku szkolnego połączonego łącznikiem z istniejącym obiektem wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działek nr 300/7 i 302/2 w obrębie Swarozyn. Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) za cel publiczny uznaje się *„6) **budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych.**”*

Planowana inwestycja dotyczy budowy obiektów które poszerzają program funkcjonalny zespołu szkolnego.

Przedmiotową inwestycję należy zatem traktować jako cel publiczny, który podlega procedurze uzyskiwania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty wnioskiem to wg ewidencji gruntów użytki Bi oraz RIIIa i S-RIIIa, jednak w procedurze planu miejscowego - dawnego planu ogólnego gminy Tczew teren ten był przeznaczony na cele nierolnicze i uzyskał wymagane przepisami zgody na zmianę rolno-przeznaczenia na cele nierolnicze. Parametry inwestycji określono zgodnie z wnioskiem.

Niniejsza decyzja jest wydana na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w sytuacji braku planu miejscowego.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla planowanej inwestycji, zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodniono z:

- Starostą Tczewskim – Postanowienie nr WR.673.80.2024 z dnia 05.04.2024 r. (wpływ dnia 10.04.2024 r.),

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządem Zlewni w Tczewie – Postanowienie nr GT.ZPU.521.679.2024.OZ z dnia 04.04.2024 r. (wpływ dnia 04.04.2024 r.),

- Państwową Inspekcją Sanitarną - organ nie zajął stanowiska w sprawie, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, uzgodnienie uznaje się za dokonane bez uwag, zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy.

Uzyskano pozytywną opinię zarządcy drogi gminnej.

W myśl art. 106 §1 kpa, jeżeli przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ, decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ. W przedmiotowej sprawie odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą dróg gminnych, ponieważ jest to organ wydający decyzję (dot. art. 53 ust 4 pkt 9).

Z uwagi na fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji we wnioskowanej lokalizacji nie zachodzą okoliczności określone w art. 53 ust 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 powyższej ustawy, odstąpiono od uzgodnienia niniejszej decyzji z organami wskazanymi w tych przepisach.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Ze względu na datę wniosku uwzględniono przepisy przejściowe ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- traci ważność w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.):
 - 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- zgodnie z art. 53 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);

Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynie 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio. Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania

na podstawie art. 145 §1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upływie 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 51. 2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Do terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu).

Art. 51.2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Na podstawie art. 57 ust. 4 ustawy Wójt Gminy Tczew przekazuje Marszałkowi Województwa Pomorskiego kopię decyzji w terminie 7 dni od jej wydania.

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji - skala 1:1000,
- 2) Załącznik nr 2 – analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania i jego zabudowy – o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.).

WÓJT
Przysztof Augustyniak

Otrzymują:

1. Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. St. Staszica w Swarzędzie
2. Gmina Tczew aa.

Do wiadomości:

Marszałek Województwa Pomorskiego

**Analiza urbanistyczno-architektoniczna w postępowaniu
o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Podstawa prawna

- art. 2 pkt. 5, art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 – przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.),
- rozporządzenie 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.),
- obowiązujące przepisy odrębne.

A. INFORMACJE OGÓLNE

Wnioskodawca: Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Swarzędzie reprezentowany przez Dyrektora Pana Piotra Wiesława Popielarczyka

Wniosek z dnia 26 lutego 2024 r., nr kanc. 3094/2024, zawierający:

- druk wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz koncepcją graficzną zamierzenia (wizualizacje) oraz koncepcją zagospodarowania terenu
- mapa syt wys 1:1000

Lokalizacja – działka w obręb SWARZĘDZ, nr geod. 300/7 i 302/2

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI – wg wniosku

Rodzaj inwestycji: budowa budynku wraz łącznikiem i zagospodarowaniem zewnętrznym terenu w ramach zadania "Utworzenie branżowego centrum umiejętności w dziedzinie energetyka odnawialna - bioenergetyka w ZSKR w Swarzędzie"

Opis inwestycji wg wniosku:

Inwestycja polega na budowie budynku wraz z łącznikiem i zagospodarowaniem zewnętrznym terenu (min. dojścia, dojazdy, miejsca postojowe). Teren wnioskowany obejmuje część działek nr 300/7 i 302/2 w Swarzędzie, ma wg wniosku powierzchnia 2658,14 m².

Planowana powierzchnia zabudowy od 350 m² do 550 m².

Powierzchnia biologicznie czynna 800-1100 m²

Powierzchnia do przekształceń od 700-1000 m²

Dostęp do drogi publicznej pośredni drogą wewnętrzną na działce nr 299,

Miejsca do parkowania 10-15 miejsc na parkingu.

Infrastruktura - woda z istniejącego przyłącza, ścieki- do kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze, energia elektryczna poprzez istniejące przyłącze, gaz – poprzez istniejące przyłącze, ciepło-indywidualne źródło oraz instalacje produkujące energię z OZE.

Parametry budynku (1263 wg PKOB – budynki szkół i instytucji badawczych): szerokość elewacji frontowej 30-40 m, 2 kondygnacje nadziemne, bez piwnicy, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 9,0-12 m, dach płaski, jednospadowy o nachyleniu 3-15 stopni.

Łącznik pomiędzy istniejącym a projektowanym budynkiem – parterowy, z dachem płaskim.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycję **zalicza się do inwestycji celu publicznego** – „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym, (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) (...), stanowiące realizacje celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”.

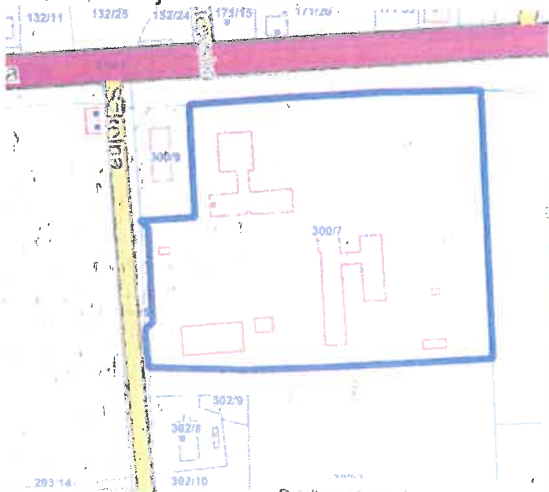
Wg. art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z 6 zm.) celem publicznym jest m.in.

6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;

Wniosek: Inwestycja jest inwestycją celu publicznego, lokalnego - gminnego, gdyż jest związana z rozbudową programu funkcjonalnego istniejącej szkoły publicznej.

C. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2. ustawy

lokalizacja działki nr 300/7 i sąsiedniej 302/2 w Swarożynie oraz widok istniejącej zabudowy z ul. Szkolnej



Lokalizacja działki, stan zainwestowania terenu, użytkowanie

Teren objęty wnioskiem położony jest w obrębie geod. SWAROŻYN, przy drodze krajowej 22 – ul. Wyzwolenia i przy ul. Szkolnej (dr. gminna). Teren objęty wnioskiem nie przylega bezpośrednio do drogi krajowej, ma zjazd istniejący z ul. Szkolnej (droga publiczna gminna)

D. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy

1. Własność gruntów:

Stan własności: działka nr 300/7 i 302/2 – własność Skarb Państwa; wg ewidencji gruntów użytek Bi oraz RIIIa i S-RIIIa

2. Ustalenia Studium – obszar objęty wnioskiem nie jest wyznaczony jako obszar obowiązkowego sporządzania mpzp

3. Sprawdzenie czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne - na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”

Działka, na której planowana jest inwestycja, to tereny które w dawnym planie ogólnym gminy Tczew były przeznaczone na cele nierolnicze - usługowe. **Warunek jest spełniony.**



wyrys z planu ogólnego gminy Tczew

E. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH – zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 ustawy.

1. Ustawa - Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. - zabudowa winna być zgodna z wymogami zrównoważonego rozwoju, **nie może powodować zanieczyszczeń** – przez co rozumie się „emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, **pogarsza walory estetyczne środowiska** lub koliduje z innymi uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska” – art. 3 ustawy

- teren objęty wnioskiem **nie leży** w granicach położonych na obszarze ograniczonego użytkowania (art. 73 ust. 1 pkt 2), ani w granicach stref ochronnych ujęć wody ani stref – obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych (art. 73 ust. 1 pkt 3),
 - planowana inwestycja **nie jest** inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2 (linie komunikacyjne, napowietrzne, rurociągi napowietrzne i podziemne, linia kablowe i inne obiekty liniowe), które wykonuje się w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym: 1) ochronę walorów krajobrazowych; 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt,
 - planowana inwestycja **nie jest** inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 3 (zakłady stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii) ustawy - Prawo ochrony środowiska.
- wg art. 76 - „nowo zbudowany obiekt (...) lub instalacja nie mogą być oddane do użytku jeżeli nie spełniają wymogów ochrony środowiska, o których mowa w ust. 2 „Wymaganiami ochrony środowiska dla nowo zbudowanego lub zmodernizowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji są:
- 1) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko,
 - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji,
 - 3) uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska,
 - 4) (uchylony)

Teren objęty wnioskiem **nie leży** w granicach położonych na obszarze ograniczonego użytkowania, ani w granicach stref ochronnych ujęć wody ani stref – obszaru ochronnego zbiorników wód podziemnych.

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są: (...)

6) **budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;**
Niniejsza inwestycja jest celem publicznym lokalnym (gminnym).

3. Inne:

Wnioskowany teren nie jest terenem górniczym, nie jest objęty formami ochrony zabytków, nie jest objęty formami ochrony przyrody, zamierzenie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

WNIOSKI

- 1) Zamierzenie inwestycyjne wymaga pozwolenia na budowę, pozwolenie wydaje Starostwo Powiatowe w Tczewie, zgodnie z prawem budowlanym. Zamierzenie winno być zgodne z przepisami odrębnymi, szczególnymi, normami branżowymi.
- 2) Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla omawianej inwestycji **jest możliwe z uwagi na zgodność z przepisami odrębnymi. Parametry ustala się zgodnie z wnioskiem.**
- 3) **Wymagane uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji: z zarządcą drogi gminnej (jest nim organ wydający decyzję, można zatem pominąć), organem ds. ochrony gruntów rolnych, ds. melioracji, właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.**

WÓJT
Krzysztof Augustyniak

URZĄD GMINY
ul. Lecha 12
83-110 Tczew
woj. pomorskie

Załącznik nr 1

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Nr WKI.6733.1.6.2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku

część dz. nr 300/7, 302/2, obręb Swarożyn

skala 1:1000

