

Znak: PP.6733.6.2024

DECYZJA

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) na podstawie art. 59 ust 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.);

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 14 marca 2024 r., złożonego przez Centrum Park Chojnice Sp. z o.o., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zadaszonego lodowiska z funkcją obiektu sportowego wielofunkcyjnego na działkach nr 5438, nr 496/78 i nr 496/91 zlokalizowanych przy ul. Huberta Wagnera w Chojnicach;

po uzgodnieniu z:

1. **Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Chojnicach** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – postanowienie PSSE-NZ-9200-187/46/6/24 z dnia 05.04.2024r.
2. **Zarządcą Dróg Gminnych** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – uzgodnienie KM.7211.3.2024 z dnia 05.04.2024r.

U s t a l a m

dla Centrum Park Chojnice Sp. z o.o.

ul. Huberta Wagnera 1, 89-600 Chojnice

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na budowie zadaszonego lodowiska z funkcją obiektu sportowego wielofunkcyjnego na działkach nr 5438, nr 496/78 i nr 496/91 zlokalizowanych przy ul. Huberta Wagnera w Chojnicach, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa zadaszonego lodowiska z funkcją obiektu sportowego – obiekt sportowy,

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

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa zadaszonego lodowiska z funkcją obiektu sportowego:
 - szerokość elewacji frontowej – **do 60m**,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – **do 12m**,
 - geometria dachu – dach **płaski do 12° lub dwuspadowy do 40°**,
- powierzchnia terenu inwestycji – **1,0218 ha**,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **powierzchnia lodowiska do 2000m²**,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **minimum 20%**,
- linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna jako przedłużenie istniejącej zabudowy na działce nr 496/78 – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – w przypadkach szczególnie uzasadnionych wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów (o którym mowa w art. 9 Prawa budowlanego Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. Zm.) na kolejnym etapie postępowania administracyjnego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenia robót budowlanych,

- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
 - parametry planowanej inwestycji winny uwzględniać wymogi wynikające z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i norm
 - 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 2023 r. poz. 1094 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 z późn. Zm.), w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - 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. z 2023 r. poz. 1336 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. Zm.),
 - 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 Burmistrza Miasta Chojnice,
 - 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), zieleń, 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,
 - 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 elektroenergetycznej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie ścieków – nie dotyczy,
 - odprowadzanie wód opadowych – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora lub na własny nieutwardzony teren inwestycji
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi gminnej ul. Wagnera przez działki nr 1787/8 i nr 496/86,
 - należy zapewnić minimum 20 miejsc postojowych w obrębie granic działek objętych inwestycją,
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 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 14 marca 2024 r. Centrum Park Chojnice Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta Chojnice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie zadaszonego lodowiska z funkcją obiektu sportowego na działkach nr 5438, nr 496/78 i nr 496/91 zlokalizowanych przy ul. Huberta Wagnera w Chojnicach.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, 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.

Na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, wszczętych od dnia wejścia w życie ww. ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 50 ust. 1a przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotowała mgr Paulina Kowalska, uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.).

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

