

Szczutowo, dnia 28.07.2014 r.

RI.6733.5.2014.LP

**Decyzja Nr 3/2014
o ustaleniu lokalizacji inwestycji
celu publicznego**

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn.zm.), na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust.2 pkt 2, art. 53 ust. 1-5 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r poz. 647 ze zm.) po wszczęciu w dniu 21.05.2014 r. na wniosek Domu Pomocy Społecznej, 09-2217 Szczutowo, ul. 3 Maja 116 postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą: Zmiana sposobu użytkowania poddaszy w segmencie „A” i „B” na cele mieszkalne w Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 168/3 obrębu Szczutowo gm. Szczutowo.

ustalam

warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu przeznaczonego do zmiany sposobu użytkowania poddaszy w segmencie „A” i „B” na cele mieszkalne w Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie na działce o nr ewid. 168/3 obrębu Szczutowo gm. Szczutowo w obszarze oznaczonym na załączniku mapowych w skali 1:1000 w zakresie objętym wnioskiem.

1. RODZAJ INWESTYCJI;

- zmiana sposobu użytkowania poddaszy w segmencie „A” i „B” Domu Pomocy Społecznej na cele mieszkalne – przeznaczone na całodobowy pobyt pensjonariuszy.

2. USTALENIA

2.1. Lokalizacja.

Teren inwestycji położony jest we wsi Szczutowo w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2.2. Stan prawny terenu

Obszar objęty wnioskiem obejmuje terenu niezbędny do wykonania wnioskowanej budowy – działka na której zlokalizowane są obiekty Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie. Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo o obowiązującego do 31.12.2003r dla przedmiotowego terenu obowiązuje ustalenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej C.MN.

Dla terenu inwestycji obowiązujący do dnia 31.12.2003r plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo nie przewidywał inwestycji celu publicznego w zakresie zadań

rządowych i samorządowych ponadlokalnych.

2.3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – zamieszkania zbiorowego. Oznacza to możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla ww. funkcji z zachowaniem szczegółowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i prawa budowlanego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.

2.4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Stosownie do art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zainwestowaniu działek urządzeniami infrastruktury technicznej (budowa linii napowietrznej niskiego napięcia) wymaga decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z uwzględnieniem warunków wynikających z art. 53 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie ustawą Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) oraz innymi przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 4) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia projektu budowlanego, zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnienia z operatorami sieci infrastruktury na terenie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

2.5 Zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania

Ustalenia szczegółowe dla planowanej inwestycji:

a) gabaryty i forma architektoniczna:

- zmiana sposobu użytkowania części budynków na cele mieszkalne,

b) linia zabudowy:

- dotychczasowa,

c) intensywność wykorzystania terenu (stosunek pow. zabudowy do pow. terenu)

-bez zmian,

d) szerokość elewacji frontowej (obszar analizy)

-dotychczasowa,

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki (mierzona od poziomu terenu)

- dotychczasowa,

f) geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek)

- bez zmian.

2.6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213, poz. 1397) w związku z art. 173 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r, Nr 199 poz. 1227 z późn. zmianami), nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 cyt. Ustawy – dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony.

2. Inwestycja położona jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy Prawej.

3. Charakter inwestycji nie może pogorszyć standardów jakości środowiska i stwarzać uciążliwości dla sąsiedniego budownictwa mieszkaniowego oraz ograniczeń w sposobie ich użytkowania.

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian.

5. Uzyskać zgodę na wycięcie drzew w pasie projektowanej inwestycji.

2.7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem chronionym z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych reliktyw kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich 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.).

2.8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

Droga przyległa publicznej powiatowej KD.

2.9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

a. zaopatrzenie w wodę – bez zmian,

- b. ścieki komunalne – bez zmian,
- c. odprowadzenie wód deszczowych – bez zmian,
- d. zaopatrzenie w energię elektryczną – bez zmian,
- e. odpady stałe – bez zmian,
- f. dla istniejącej infrastruktury technicznej, w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach zarządców sieci.

3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

3.1. Warunki wynikające z wymagań ochrony środowiska – inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3.2. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania w 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.

3.3. Ustalenia dot. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie:

- linie rozgraniczające teren objęty ustaleniami decyzji – naniesiono kolorem czerwonym na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.

3.4. Zasady realizacji inwestycji.

- opracowanie dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na budowę na warunkach określonych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tego prawa.

4. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z UZGODNIENÍ -stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r poz. 647 ze zm.)

4.1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie - rt. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji” - w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy prawo ochrony przyrody. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

4.2. Zarząd Dróg Powiatowych w Sierpcu – postanowienie z dnia 02.07.2014 r. znak sprawy ZDP.DT-1.0724.73.2014 uzgadniające pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania poddaszy w segmencie „A” i „B” na cele mieszkalne w Domu Pomocy Społecznej na dz. nr 168/3 w m. Szczutowo, gm. Szczutowo na następujących warunkach :

- Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 3709W Szczutowo-Blizno-Białasy-Troska na dz. nr 168/3 w m. Szczutowo, gm. Szczutowo.
- Przebudowa istniejącego zjazdu polegająca na zmianie jego konstrukcji wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi -Zarządu Dróg Powiatowych w Sierpcu.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- a) wygaśnięcie niniejszej decyzji w niżej wymienionych przypadkach stwierdzi Wójt Gminy Szczutowo odrębną decyzją, jeśli:
 - zostanie wydana decyzja ostateczna o pozwoleniu na budowę na terenie objętym niniejszą decyzją dla innego Inwestora,
 - wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności,
- b) niniejsza decyzja ustalająca zasady i warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich,
- c) ustalenia projektowe na załącznikach mapowych nie stanowią ustaleń niniejszej

UZASADNIENIE

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na działce wg wniosku w miejscowości Szczutowo gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Domu Pomocy Społecznej w Szczutowie.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka 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, a ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z przepisami szczególnymi.
3. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.

Po przeprowadzeniu postępowania i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień stwierdzam możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji na obszarze objętym wnioskiem i niniejszą decyzją.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2003r Nr 207 poz. 2016 z późn. zmianami) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor będzie zobowiązany do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 oraz art. 37 w związku z art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.
5. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę

Załącznik: mapa do celów projektowych w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Dom Pomocy Społecznej w Szczutowie
ul. 3 Maja 116 09-227 Szczutowo
2. Starostwo Powiatowe w Sierpcu
ul. Świętokrzyska 2a 09-200 Sierpc
3. a/a

Wójt Gminy Szczutowo
/-/ Andrzej Twardowski