

**DECYZJA NR 28/2017**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 i 51 ust. 1, art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1973 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257), po rozpatrzeniu w n i o s k u z dnia 04 grudnia 2017 r. Pani Czesławy Rzewuskiej podinspektora w Wieloosobowym Stanowisku ds. Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście

**ustalam**

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na budowie boiska sportowego o nawierzchni poliuretanowej na działce nr 188/1 w obrębie Barcikowo, dla której investorem jest Gmina Dobrze Miasto.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.**

*Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy boiska sportowego o wymiarach 18 m x 24 m z powierzchnią poliuretanową oraz z odwodnieniem w postaci drenażu i studni chłonnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi takimi jak piłkochwyty i innymi niezbędnymi do funkcjonowania boiska na działce nr 188/1 położonej w obrębie Barcikowo.*

**2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
  - a) projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) i przepisami szczegółowymi;
  - b) projektować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222) i przepisami szczegółowymi;
  - c) projektować zgodnie z przepisami i normami mającymi zastosowanie w przedmiotowej sprawie oraz zgodnie z wymogami bezpieczeństwa;
  - d) należy stosować urządzenia, w tym obiekty małej architektury i materiały oraz wyroby posiadające odpowiednie certyfikaty i atesty jakości oraz bezpieczeństwa;
  - e) linię zabudowy od strony drogi gminnej wyznacza się jako nieprzekraczalną w odległości zgodnej z linią zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr 189/2 – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
  - f) infrastrukturę techniczną projektować zgodnie z przepisami, normami i wymogami bezpieczeństwa na warunkach technicznych wydanych przez dysponentów sieci;
  - g) na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej należy opracować projekt zagospodarowania terenu z oznaczeniem granic władania nieruchomościami;
  - h) należy uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia lub decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - a) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187).
  - b) Roboty ziemne należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
  - a) *Terren planowanej inwestycji leży poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody określonymi w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.).*
  - b) *Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.).*
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.
  - a) *Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem zjazdem z drogi gminnej nr 160020N na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.*
  - b) *Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki.*
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  - a) *zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej na zasadach uzgodnionych z dysponentem sieci;*
  - b) *zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;*
  - c) *odprowadzanie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;*
  - d) *odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;*
  - e) *zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;*
  - f) *zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;*
  - g) *postępowanie z odpadami stałymi – zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy, zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu.*

### **3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

*Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.*

### **4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

*Linie rozgraniczające tereny inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor oraz w aktach sprawy znajdujących się w Urzędzie Miejskim w Dobrym Mieście.*

#### **Uzasadnienie**

Pani Czesława Rzewuska podinspektor w Wieloosobowym Stanowisku ds. Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Dobrym Mieście złożyła wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji zgodnie z art. 50 ust. 4 powierzono osobie spełniającej warunek art. 5 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z której wynika, że przedmiotowa działka stanowi własność Gminy Dobre Miasto.

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie m.in. następujące przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.).

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia z 8.12.2017 r.

Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie na piśmie listem poleconym z 10.01.2018 r.

W trakcie postępowania administracyjnego, w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia – w drodze decyzji - lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie boiska sportowego o nawierzchni poliuretanowej w miejscowości Barcikowo, uwagi wniosła jedna ze stron. W piśmie z 19 stycznia 2018 r., strona podniosła, iż „obawia się, że planowana inwestycja w sposób rażąco niekorzystny wpłynie na wartość rynkową” nieruchomości, którą władza oraz „że dojdzie do powstania immisji pośrednich przekraczających przeciętną miarę”. W swoim piśmie strona zakłada, iż planowane boisko funkcjonować będzie bez stosownych zabezpieczeń, co doprowadzi do naruszenia „miru domowego oraz utraty poczucia bezpieczeństwa”, wzywa Gminę do „podjęcia środków niezbędnych do odwrócenia grożącego” stronie w wyniku realizacji inwestycji „niebezpieczeństwa” oraz do wykonania na terenie planowanego boiska „zabezpieczenia przed hałasami poprzez budowę od strony” nieruchomości, stanowiącej własność strony postępowania „ekranu dźwiękochłonnego”. Strona podnosi również, że w projekcie decyzji nie wskazano szczegółowej lokalizacji projektowanego boiska i miejsca lokalizacji bramek oraz nie podano parametrów piłkochwyłów.

Realizacja inwestycji poprzedzona zostanie sporządzeniem dokumentacji technicznej, w której przewidziane zostaną wszelkie wymagane dla tego typu obiektów, zabezpieczenia i rozwiązania projektowe, zgodne z obowiązującymi normami i atestami. Dokumentacja taka zawierała będzie również szczegółową lokalizację boiska i urządzeń towarzyszących, wynikającą z ukształtowania terenu, warunków gruntowo-wodnych itp. Planowane boisko sportowe, ze względu na rodzaj, cechy, skalę i usytuowanie nie będzie powodowało negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ludzi (w tym zdrowie i warunki ich życia), dobra materialne, zabytki, krajobraz (w tym krajobraz kulturowy) oraz wzajemne oddziaływanie pomiędzy tymi elementami. Eksploatacja boiska nie będzie powodowała przekroczenia norm hałasu, nie ma więc konieczności stosowania specjalistycznych zabezpieczeń.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (Postanowienie 23.01.2018 r., znak: GN-III.673.38.2018).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono z Zarządem Regionalnym Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (*bak stanowiska organu w ustawowym terminie*).

#### Pozostałe warunki:

1. Projektowanie zlecić uprawnionej jednostce.
2. Projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Należy uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia, decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Jeżeli przedmiotowa inwestycja wymaga uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Starostwa Powiatowego w Olsztynie to przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać powyższe uzgodnienie.
5. Uzyskać w Starostwie Powiatowym w Olsztynie zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego zgodnie z ustawą z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
6. Dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie celem zgłoszenia zamiaru realizacji przedmiotowej inwestycji lub celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

### ***Pouczenie***

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Dobrego Miasta w terminie 14 dni od 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



BURMISTRZ  
Stanisław Trzaskowski

**Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1.**

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. strony postępowania wg wykazu (w aktach sprawy)
3. A/a

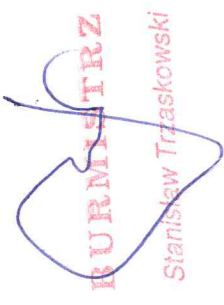
#### Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Olsztynie

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

DO DECYZJI NR 1812017.TI.G.22.23.2017.BG

Z DNIA 2.02.2018r.



SKALA 1:1000



**URBANISTA**  
**mgr inż. Paweł Jabłoński**

Kwalifikacje do wykonywania: zwiastu urbanisty, uzyskane zgodnie z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Półrocznik Orogowej Urbanistw nr wpisu G-3132014)

OZNACZENIA:

- Line rozgraniczające teren inwestycji
- Line zabudowy nieprzekraczalne