

Pakość, dnia 12 maja 2010 r.

KIO 7331 - 9/10

Decyzja o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 – 5 oraz art. 63 i art. 64 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z p. zm.), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z p. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 19 stycznia 2010 r.

Gminy Pakość
ul. Rynek 4, 88 – 170 Pakość,

po uzgodnieniu:

1. w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, z:
 - Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura w Bydgoszczy, postanowienie, znak: WUOZ/B-UAB-4173-37/10 z dnia 21-04-2010 r.,
2. w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, z:
 - Zarządem Dróg Powiatowych w Inowrocławiu, postanowienie, znak: ZDP-T/968/2010 z dnia 26-04- 2010 r.,

ustalam warunki zabudowy:

- I. **Rodzaj inwestycji:** tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji oraz komunikacji,
Inwestycja pn. „Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu w centrum wsi Kościelec gmina Pakość w celu utworzenia miejsca wypoczynku i rekreacji dla lokalnej społeczności” realizowana na terenie obejmującym działki (lub ich części) nr: nr 103/1, nr 103/2, nr 103/3 i nr 133/3 położonych w obrębie Kościelec gmina Pakość, wraz z wykonaniem innych niezbędnych urządzeń budowlanych związanych z funkcją terenu, oraz przebudowa i budowa dojazdów i chodników do projektowanego miejsca wypoczynku i rekreacji.
Granica realizacji zamierzenia pn. „Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu w centrum wsi Kościelec gmina Pakość w celu utworzenia miejsca wypoczynku i rekreacji dla lokalnej społeczności” została określona na załączniku mapowym do niniejszej decyzji, w skali 1:1000.
- II. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) **warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) rewitalizacja i realizacja zagospodarowania centrum wsi (ryнку), budowa miejsca wypoczynku i rekreacji (skweru) stanowiącego miejsce spotkań mieszkańców, realizowana z zachowaniem części istniejącego zagospodarowania terenu zielenią (drzewa i krzewy), obejmująca między innymi:
 - budowę placu – skweru,
 - budowa alejek, ścieżek spacerowych i przejść pieszych, dla funkcjonalnego oddzielenia miejsc wypoczynku biernego od czynnego,

- budowa trawników, klombów, kwietników itp., z budową i lokalizacją obiektów małej architektury (parkowej i użytkowej) jak np. fontanna - wodotrysk, posąg, ławki, stoliki, huśtawki, drabinki, itp.,
 - nowe nasadzenia zieleni – drzewa, krzewy ozdobne, przesadzenia istniejących drzew i krzewów, ewentualna wycinka drzew i krzewów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem,
 - budowa oświetlenia terenu np. typu parkowego,
- b) sposób zagospodarowania terenu inwestycji powinien być zgodny z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w tym między innymi ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, z p. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki – (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z p. zm.), ustawy z dnia 25 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – (Dz. U. Nr 43, poz. 430), Polskimi Normami i innymi przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz warunkami niniejszej decyzji,
- c) przez teren przebiega szereg sieci infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, wskazane jest zachowanie istniejących sieci, w przypadku kolizji dopuszcza się przebudowę na warunkach każdego z gestorów sieci, którego dotyczy przebudowa,
- d) na wyżej wymienionych działkach na których będzie realizowana przedmiotowa inwestycja - nie występują publiczne wody powierzchniowe dla których Marszałek Województwa wykonuje prawa właścicielskie, oraz nie występują urządzenia melioracji podstawowych,
- e) na działce mogą występować urządzenia melioracji szczegółowych (sieć drenarska), rozwiązania projektowe przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego powinny być uzgodnione z Gminną Spółką Wodną w Pakości, istniejące urządzenia należy zachować lub przebudować na koszt inwestora, w porozumieniu z Gminną Spółką Wodną w Pakości i Kujawsko – Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Biuro Terenowe w Inowrocławiu,
- f) projekt budowlany powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia,
- 2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej:**
- a) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem, oszczędności energii itp.,
- b) projekt budowlany powinien zawierać rozpracowanie oddziaływania poszczególnych elementów niniejszej inwestycji na środowisko zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), a ewentualną uciążliwość zamierzenia inwestycyjnego należy ograniczyć do granic terenu, na którym będzie wykonywana inwestycja,
- c) teren niniejszej inwestycji obejmującej działki nr: nr 103/1, nr 103/2, nr 103/3 i nr 133/3 w Kościelcu położony jest w granicy obszaru objętego strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest:

- uzgodnienie projektu budowlanego niniejszego zamierzenia inwestycyjnego z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, Delegatura w Bydgoszczy,
- w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy - przerwanie prac, zabezpieczenie odkrytego obiektu i miejsca odkrycia, i powiadomienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Delegatura w Bydgoszczy,

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna terenu przedmiotowej inwestycji realizowanej na działkach nr 103/1, 103/2, 103/3 i nr 133/3 w Kościelcu będzie się odbywać w oparciu o istniejące zjazdy z dróg powiatowych nr 2353 C i nr 2354 C oraz z drogi gminnej – stanowiących części wymienionych działek, szczegółowe warunki budowy zjazdów z wymienionych dróg ustali właściwy zarządca drogi (w odrębnej decyzji administracyjnej) w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71 poz. 838 ze zm.), na etapie opiniowania projektu budowlanego,
- b) zaopatrzenie terenu w energię elektryczną z istniejących sieci i przyłączy w oparciu o warunki ustalone i uzgodnione z właściwym gestorem sieci – Enea Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Inowrocław,
- c) ewentualne zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza wykonanego do terenu z wodociągu gminnego, na warunkach gestora sieci,
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- e) wody opadowe z terenu inwestycji - dopuszcza się do gruntu lub do kanalizacji deszczowej,
- f) usuwanie odpadów do koszy – pojemników, wywożonych przez uprawnioną firmę na składowisko śmieci,

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może pogorszyć warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich, nie może również powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich,
- b) dla zapewnienia ochrony interesów osób trzecich - ustala się wymóg zachowania przepisów Rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1589) oraz innych przepisów odrębnych i szczególnych mających tu zastosowanie,
- c) inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu, w szczególności zapewnić ochronę: przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - w trakcie robót budowlanych należy chronić istniejące uzbrojenie terenu lub uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie - roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki,
 - przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

5. informacja dotycząca przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych:

- a) teren projektowanej inwestycji realizowanej na działkach nr 103/1, nr 103/2, nr 103/3 i nr 133/3 w Kościelcu obejmuje powierzchnię ok. 1,0 ha, według ewidencji gruntów wymienione działki sklasyfikowane są jako: tereny dróg – dr, tereny wypoczynkowe – Bz i nieużytki – N,

- b) teren przedmiotowej inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.),

6. informacja dotycząca ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

7. informacje dodatkowe:

- projekt budowlany zamierzenia inwestycyjnego powinien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami odrębnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

- granice terenu, na którym ma być realizowana inwestycja polegająca na realizacji zamierzenia polegającego na rewitalizacji i zagospodarowaniu terenu centrum wsi Kościelec określono na załączniku nr 1 jako nieprzekraczalne linie zabudowy (w części tożsame z granicami działek) i oznaczono literami ABCDE.

Uzasadnienie

Dnia 19 stycznia 2010 r. Gmina Pakość, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na „Rewitalizacji i zagospodarowaniu terenu w centrum wsi Kościelec w celu utworzenia miejsca wypoczynku i rekreacji dla lokalnej społeczności” na działkach nr 103/1, nr 103/2, nr 103/3 i nr 133/3 wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi związanymi z przeznaczeniem i wykorzystaniem wymienionego terenu.

Niniejsza inwestycja pn. „Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu w centrum wsi Kościelec w celu utworzenia miejsca wypoczynku i rekreacji dla lokalnej społeczności” aktualnie stanowi dawny rynek, częściowo zagospodarowany zielenią niska i obsadzony drzewami i krzewami. Przedmiotowy teren wymaga szeregu prac związanych z przywróceniem jego dawnego znaczenia dla miejscowego społeczeństwa. Uporządkowanie tego terenu będzie docelowo wpływało na podniesienie walorów estetycznych rynku, wpłynie to również na podniesienie standardu okolicznej zabudowy. Teren ten w części stanowi parking w pozostałej urządzony teren zielony (zieleniec) z nasadzonymi krzewami i drzewami ozdobnymi.

Biorąc pod uwagę istniejącą na terenach sąsiednich zabudowę oraz już istniejące zagospodarowanie przedmiotowego terenu zielenią – powodujące że szereg spotkań mieszkańców z okazji różnych rocznic i świąt odbywa się w tym miejscu – wystąpiła pilna potrzeba zagospodarowania pozostałego wolnego terenu na miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Dodatkowo teren ten jest atrakcyjnie położony w odniesieniu do istniejącego i docelowo projektowanego zainwestowania miejscowości.

Ponadto „miejsce wypoczynku i rekreacji” położone jest w miejscu dobrze skomunikowanym dobrze dostępnym dla wszystkich rodzajów komunikacji – pieszej, rowerowej i samochodowej, na zabiegu wielu dróg powiatowych i gminnych. Problemem jest obecnie zapewnienie bezpiecznych i wygodnych dojazdów pieszych. Konieczne jest wykonanie przebudowy istniejących chodników i budowy ich nowych odcinków dla spełnienia wymogu bezpiecznego dojazdu do przedmiotowego terenu wypoczynku i rekreacji mieszkańców.

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego, które ma celu uporządkowanie istniejącego zagospodarowania - wpłynie na ochronę istniejącego lokalnego ekosystemu, podniesie walory estetyczne tego fragmentu miejscowości, położonego w obrębie jej centrum.

Pozwoli również stworzyć lokalny ośrodek - miejsce integracji mieszkańców oraz osób pragnących poznać miejscową kulturę i historię, przy okazji korzystania z wypoczynku na naszym terenie. Sezonowo umożliwi mieszkańcom korzystanie z projektowanych obiektów promując szczególnie wśród dzieci i młodzieży etyczny i zdrowy tryb życia.

Tereny bezpośrednio graniczące z projektowanym skwerem stanowią tereny zabudowane – budynki mieszkalne i użyteczności publicznej oraz o szczególnych wartościach historycznych, ważnych dla rozwoju tego rejonu Kujaw.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiła podstawę do określenia warunków zabudowy dla niniejszego zamierzenia inwestycyjnego.

Działając w oparciu o obowiązujące przepisy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W przedmiotowej sprawie organ stwierdza, że:

- a) projektowane zagospodarowanie terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi wpłynie na podniesienie estetyki i ładu przestrzennego tego rejonu miejscowości,
- b) opisane nieruchomości – projektowany „miejsce wypoczynku i rekreacji lokalnej społeczności” będzie po zrealizowaniu stanowić miejsce integracji mieszkańców, położone jest w bezpośrednim dostępie do dróg publicznych – drogi powiatowe nr 2353 C i nr 2354 C i do drogi gminnej,
- c) istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego,
- d) teren przedmiotowej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z p. zm.),

Na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zm.) przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do mogących pogorszyć stan środowiska, nie wymaga przeprowadzenia postępowania w zakresie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowej inwestycji.

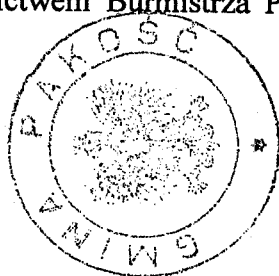
Organ po przeprowadzonej analizie uznaje, że warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 i ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione.

Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami prawa. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Burmistrza Pakości, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.



Z... BURMISTRZA
Insp. ds. Budownictwa

Załączniki:

- 1) mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) kserokopia nieobowiązującego planu gminy w skali 1:10000, (do celów uzgodnień),

Otrzymują:

1. Gmina Pakość,
ul. Rynek 4, 88 – 170 Pakość,
2. a/a, Burmistrz Pakości,

Do wiadomości:

- strony według odrębnego wykazu (decyzja),

Projekt decyzji przygotowała:

inż. Aleksandra Pawlik – Nowak
uprawnienia urbanistyczne nr 988/89
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
Numer wpisu: G-109/2002

Załącznik nr 1

do projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
skala 1:1000

Uzgodniono w Pałacu
ul. Rynek 4
88-170 Pakośc
woj. kujawsko-pomorskie
Załącznik do decyzji
NR KIO 7331
z dnia 2010-05-17

granicę terenu realizacji inwestycji – ABCDE,

