



WUiA-I-6733.27-7.2017.2-MK.55109

Gdańsk, 2017-04-12

D E C Y Z J A

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

→ 21
Kancelarz
Politechniki Gdańskiej
mgr inż. Marek...

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 23 ze zmianami) oraz art.4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust 4 pkt 5a i 9, art. 59 ust.1, art. 60, art.61 w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami), oraz § 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z 2003r.),
- po rozpatrzeniu wniosku Politechniki Gdańskiej, ul. Gabriela Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk, z dnia 16.02.2017r. nr rejestru RPW/55109,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającej na budowie budynku Centrum STOS wraz z garażem podziemnym dla Centrum Informatycznego Trójmiejskiej Akademickiej Sieci Komputerowej na terenie działek nr 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, obręb 54, przy ul. Romualda Traugutta w Gdańsku wraz z trzema zjazdami z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 269, obręb 54 (ul. Romualda Traugutta).

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa usługowa.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynek użyteczności publicznej (szkolnictwo wyższe).

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązująca linia zabudowy - jako nieprzekraczalna w odległości 8m od krawędzi jezdni,

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie ustala się,

- szerokość elewacji frontowej - wynikająca z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów odrębnych,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki - jako maksymalną należy przyjąć jak w budynku sąsiadującym na działce nr 273,

- geometria dachu - dach płaski.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

W zakresie gospodarki wodnej i geologii

- obiekt włączyć do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z ich gestorami,

- wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach gestora tej sieci.

W zakresie ochrony przyrody

- w projekcie budowlanym należy przedłożyć analizę wpływu obiektu budowlanego na drzewostan przewidziany do zachowania,

- na wycinkę zieleni kolidującej z w/w inwestycją wymagane jest uzyskanie zezwolenia wydanego zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.).

W zakresie ochrony powietrza

- do ogrzewania obiektu zaleca się do zastosowanie ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej bądź ogrzewanie gazowe, elektryczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne.

W zakresie gospodarki odpadami



- w projekcie budowlanym należy przesądzić o sposobie postępowania z ewentualną nadwyżką mas ziemnych,
- na terenie inwestycji przewidzieć pojemniki na odpady.

5. Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446, ze zmianami).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) Dopuszcza się wykorzystanie, rozbudowę, przełożenie oraz ewentualną likwidację istniejących, wewnętrznych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń inżynierskich na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.

b) W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Traugutta w Gdańsku,
- należy uzgodnić z GZDiZ włączenie ruchu drogowego wynikającego ze zmiany sposobu użytkowania terenu przylegającego do drogi publicznej,
- należy opracować i przedłożyć do GZDiZ analizę wpływu planowanej inwestycji na funkcjonowanie miejskiego układu drogowego. W przypadku, gdy planowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi publicznej, inwestor powyższej inwestycji nie drogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy lub przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych,

- w obrębie działki należy zapewnić ilość miejsc postojowych:

- budynki szkół wyższych, obiekty dydaktyczne - min 1,5 m. p./10 studentów, lub
 - min 4 m. p./1 pomieszczenie do nauki,
- funkcja biurowa, biura do 200m² - min. 3 m. p. /100m² pow. użytkowej,
- funkcja biurowa, biura powyżej 200m² - min. 5 m. p. /100m² pow. użytkowej,

z wyłączeniem powierzchni, na której nie ma pomieszczeń stałej pracy (m. in. serwerownie).

W przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego w trakcie realizacji inwestycji, niezbędne jest wystąpienie do zarządcy drogi z wnioskiem na zajęcie pasa drogowego - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (jednolity tekst Dz. U. z 2016r. , poz. 1264).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, wnioskowana inwestycja nie może pogorszyć warunków technicznych sąsiednich nieruchomości,

a) warunki ochrony przed pozbawieniem:

- *dostępu do drogi publicznej* - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej,
- *możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności* - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych,



- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - należy spełnić wymagania określone rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:

- w zakresie poziomu hałasu inwestycja nie może powodować przekroczenia wartości ustalonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,

- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,

- planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może wpływać na przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,

- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości wód określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego jednolitych części wód powierzchniowych,

- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- teren inwestora bez wątplenia nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego,

- nie jest położony w obszarze zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,

- teren określony we wniosku położony jest w bliskim sąsiedztwie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ozn. nr 93 na mapie w skali 1:10 000, zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańsk” opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy Oddział Geologii Morza w Gdańsku w 2011r., karta rejestracyjna dla tego terenu informuje, że występują „złożone warunki gruntowe”, i przyjmuje się „II kategorię geotechniczną zbocza”, co należy uwzględnić w opracowywanym projekcie budowlanym.

9. Wymagane opinie i uzgodnienia projektu budowlanego z:

- Gdański Zarząd Dróg i Zieleni,

- Wydział Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku,

- gestorzy sieci (kolizje),

- inne wynikające z przepisów szczególnych.



UZASADNIENIE

W dniu 16.02.2017r. inwestor, Politechnika Gdańska, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku Centrum STOS (funkcja dydaktyczna, socjalno-biurowa) wraz z garażem podziemnym dla Centrum Informatycznego Trójmiejskiej Akademickiej Sieci Komputerowej na terenie działek nr 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, obręb 54, przy ul. Romualda Traugutta w Gdańsku wraz z trzema zjazdami z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 269, obręb 54 (ul. Romualda Traugutta). Inwestycja powyższa planowana jest na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tut. organ stwierdził na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że inwestycja należy do inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 i 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zmianami) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji. Pismem nr WUiA-I-6733.27-1.2017.2-MK.55109 z dnia 22.02.2017r. powiadomiono strony, a właścicieli, zarządców i użytkowników terenów przyległych powiadomiono w drodze ogłoszenia, że mogą składać ewentualne wnioski lub zastrzeżenia wskazując miejsce i 14-dniowy termin ich składania (ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Gdańska oraz w prasie). Organ rozpatrując sprawę w toku postępowania rozpatrzył zasadność lokalizacji zgodnie z art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi:

Art. 53 ust. 3. Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W pierwszej kolejności dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych. Zgodnie z przedłożonym stanowiskiem Wydziału Środowiska (WŚ.I.6220.II.34 p1.207.TB.WŚ.65822 z dnia 17.03.2017r.) nie istnieje obowiązek przeprowadzenia procedury zmierzającej do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz potrzeby oceny oddziaływania na środowisko. Projektowana inwestycja będzie zlokalizowana na terenie należącym do Politechniki Gdańskiej. Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji inwestycji objętej decyzją. Zgodnie z art. 56 ustawy nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 w/w ustawy i zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a i 9 tej ustawy uzgodniony w zakresie położenia terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi: uzgodnienie z dnia 03.04.2017r., oraz uzgodniony z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni: uzgodnienie nr GZDiZ-ZD-6302-36(2)-2017-EZ-1427 z dnia 28.03.2017r. (data wpływu 03.04.2017r.).

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji.

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



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Adam Stiel
arch. Adam Stiel
ZASTĘPCA DYREKTORA
WYDZIAŁU URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
KIEROWNIK REFERATU DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

Załączniki:

1. mapa do celów informacyjnych w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Otrzymują:

1. Politechnika Gdańska, ul. Gabriela Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk



2. Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku, ul. Partyzantów 36, 80-254 Gdańsk
3. BRG
4. a/a WUiA w/łm
5. rejestr

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. art.32, 33, 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w okresie ważności tej decyzji do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku wniosek oraz 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. (Dz. U. poz. 462 ze zmianami), w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.

2. Zgodnie z wykładnią art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę - organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.