

ZAT.4142.6.2024

## **DECYZJA nr 9/2024 O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1 art. 50 ust. 1, art. 52 i art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), § 2 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. z 2003r, Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zmianami) oraz Uchwały Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim nr XLI/710/05 z dnia 5 października 2005 r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Pracowni Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 327, poz. 2988 z późniejszymi zmianami) po rozpoznaniu wniosku z dnia 18.03.2024 r.

### **U S T A L A M**

**dla: Miasta Piotrków Trybunalski,  
reprezentowanego przez Pana Jarosława Bąchorek,  
zam. 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, ul. Reja 14/11,**

### **SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU**

**dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:**

- **Budowie parku sportowo – rekreacyjnego „Pocket Park”**

**lokalizacja inwestycji:**

**w Piotrkowie Trybunalskim na terenie nieruchomości stanowiącej pas drogowy:**

**- ul. Akacjowej – dz. nr ew. 271 – obręb 13,**

**oraz na terenie nieruchomości oznaczonej nr ew. 291/4 obręb 13 zlokalizowanej w rejonie ulicy Akacjowej - Grabowej.**

*Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji obejmującej cel publiczny o znaczeniu lokalnym - gminnym.*

**I. Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:**

**1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**A/ LINIA ZABUDOWY:**

Wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami A - G.

**B/ WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

Wskaźnik projektowanej powierzchni zabudowy do powierzchni działki objętej postępowaniem: nie dotyczy.  
Obowiązek zachowania min. 40% terenu inwestycji jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.

**C/ GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:** projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.

**SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:**

Nie dotyczy.

**WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, OSTATNIEGO GZYMSU LUB ATTYKI:**

Nie dotyczy.

**GEOMETRIA DACHU:**

Nie dotyczy.

**D/ OBIEKTY BUDOWLANE NIEBĘDĄCE BUDYNKIEM:**

Planowana inwestycja obejmuje realizację:

- boiska o nawierzchni poliuretanowej o parametrach: powierzchnia łącznie: od 532m<sup>2</sup> do 756m<sup>2</sup>, długość: od 38,0m do 42,0m, szerokość: od 14,0m do 18,0m,
- piłkochwyty o wysokości do 4,0m,
- montażu lamp solarnych o wysokości do 9,0m,
- odwodnienia boiska,
- utwardzenia terenu – chodnik z kostki betonowej o powierzchni do 140m<sup>2</sup>,
- montaż urządzeń rekreacyjnych i małej architektury,
- zieleni izolacyjnej.

## **2.Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji**

- a) Inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską.
- b) Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: **nie dotyczy**.
- c) Prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z przyjętymi zasadami ochrony przyrody.
- d) usunięcie drzew lub krzewów z terenu inwestycji może nastąpić zgodnie z przepisami o ochronie przyrody

## **3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej:**

Teren nieruchomości nie jest położony w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej

## **4. Warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

### **A/ sposób zaopatrzenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną:**

- woda – nie dotyczy ;
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – nie dotyczy;
- ciepło – nie dotyczy;
- gaz – nie dotyczy;
- energia elektryczna – nie dotyczy;
- gromadzenie odpadów stałych komunalnych przewidziano na terenie nieruchomości objętej postępowaniem. Usuwanie odpadów w oparciu o miejski system oczyszczania.

### **B/ Sposób odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:** do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren inwestycji.

### **C/ dostęp do drogi publicznej:** : bezpośredni z ulicy Akacjowej, ul. Grabowej.

Zgodnie z wykazem przebiegu dróg gminnych w Piotrkowie Trybunalskim ustalony: Uchwałą Nr XVIII/311/08 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30.01.2008 r., zmienioną Uchwałą nr XXII/551/08 z dnia 23.12.2008 r., Uchwałą nr XXXV/666/2013 z dnia 28.08.2013 r., Uchwałą nr XXI/310/16 z dnia 22.04.2016 r., Uchwałą nr LVI/714/18 z dnia 27.06.2018 r., Uchwałą nr IX/128/19 z dnia 26.06.2019 r. i Uchwałą nr XXIX/412/20 z dnia 25.11.2020 r. Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, oraz uchwałą nr XLI/518/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25.08.2021 r. uchwałą nr XLVIII/603/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 23 lutego 2022 r., Uchwałą nr LIII/617/22 z Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 czerwca 2022 r., Uchwałą nr LCI/759/23 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 22 lutego 2023 r. oraz zmianami kategorii dróg wprowadzonymi: Uchwałą nr XXI/309/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 22.04.2016r., Uchwałą nr XXXVII/463/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29.03.2017r., Uchwałą nr XL/514/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 28.06.2017 r., Uchwałą nr LVI/713/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27.06.2018 r., Uchwałą nr LIX/737/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 19.09.2018 r., Uchwałą nr XXIV/351/20 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 15.07.2020 r., Uchwałą nr XLIII/538/21 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29.09.2021 r., Uchwałą nr LIV/697/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 31.08.2022 r. oraz art. 10 ust. 5 udp w związku z budową S8- ul. Akacjowa, ul. Grabowa są drogami publicznymi.

## **5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

realizacja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie może pozbawiać osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej lub powodować jego ograniczeń,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz powodować uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, oraz zanieczyszczanie powietrza, wody i gleby.

## **6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: projektowana inwestycja nie jest**

**zlokalizowana na terenach podlegających ochronie w zakresie powyżej ustalonym: nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań i obowiązków.**

Decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja niniejsza jest ważna do jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wystąpił do Pracowni Planowania Przestrzennego w dniu 01.03.2024 r. Pan Jarosław Bąchorek w imieniu Miasta Piotrków Trybunalski.

Teren wskazany we wniosku znajduje na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmujące również obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi są: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w [art. 165 ust. 1 pkt 1](#) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”

Na podstawie powyższego projektowaną inwestycję uznano za cel publiczny.

W związku z powyższym zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organem właściwym do wydania decyzji jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta (w tym przypadku dyrektor Pracowni Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim na podstawie Uchwały Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim nr XLI/710/05 z dnia 5 października 2005r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Pracowni Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej). Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego ma charakter decyzji związanej, co oznacza, że w sytuacji, gdy wniosek o ustalenie takiej lokalizacji czyni zadość wymaganiom formalnym i jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustaw szczególnych, to organ jest obowiązany w sprawie wydać decyzję pozytywną. Nie jest też organ uprawniony do analizowania zasadności takiej a nie innej lokalizacji inwestycji (jej proponowanego przebiegu).

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji zostało dokonane w formie obwieszczenia oraz pisemnie (wnioskodawca oraz właściciele nieruchomości na których będzie zlokalizowana inwestycja).

W trakcie prowadzonego postępowania dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu w zakresie projektowanej inwestycji, analizy stanu faktycznego.

Ze względu na charakter i położenie inwestycji niniejsza decyzja podlegała uzgodnieniu z:

- Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Kasztanowa 31 – Stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977) uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 k. p. a., z tym że zażalenie przysługuje w takim przypadku wyłącznie Inwestorowi. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Organ w niniejszej sprawie doręczył stosowne wystąpienie w dniu 09.04.2024r. Organ uzgadniający w w/w terminie nie zajął stanowiska wobec czego uznano uzgodnienie za dokonane.

W dniu 25.04.2024 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu kompletowania dokumentów niezbędnych do wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.



Niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądanie Wnioskodawcy.

**Pouczenie :**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Dyrektora Pracowni Planowania Przestrzennego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres zadania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające żądanie.

**Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:**  
**§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.**  
**§ 2. 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.**

**Na podstawie art. 130 § 4 jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu.**

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Załączniki do decyzji :

– załącznik nr 1 w skali 1:1000, na którym oznaczono linie rozgraniczające teren projektowanej inwestycji.

**Projekt decyzji sporządziła:**

mgr inż. arch. Katarzyna Wąchała

wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0459.

/podpis elektroniczny/

**Dyrektor Pracowni Planowania Przestrzennego**

Paweł Czajka

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik: Pan Jarosław Bąchorek (ePuap)
2. Strony postępowania wyznaczone zgodnie z art. 28 k.p.a.:
  - UM Referat Gospodarki Nieruchomościami  
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28
  - Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta  
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28
3. a/a

**Do wiadomości:**

1. UM Referat Architektury i Budownictwa  
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28

**U w a g a :**

Rozstrzygnięcia jednoznaczne i ostateczne nastąpią w trybie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202) po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego na wniosek Inwestora.

Przystąpienie do budowy bez wymagań określonych wyżej będzie uznane za samowolę i likwidowane odrębnym postępowaniem.

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie jeśli:

- 1/ inny wnioskodawca uzyskał pozwolenia na budowę,
- 2/ dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym przepisu tego nie stosuje się jeżeli została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.

**ANALIZA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA**  
**warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy**  
**oraz stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji**

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zmianami)

**Inwestycja:**

- Budowa parku sportowo – rekreacyjnego „Pocket Park”

**lokalizacja inwestycji:**

w Piotrkowie Trybunalskim na terenie nieruchomości stanowiącej pas drogowy:

- ul. Akacjowej – dz. nr ew. 271 – obręb 13,

oraz na terenie nieruchomości oznaczonej nr ew. 291/4 obręb 13 zlokalizowanej w rejonie ulicy Akacjowej - Grabowej.

UWAGA: wyniki niniejszej analizy nie stanowią ustaleń decyzji, są jedynie uzasadnieniem rozstrzygnięć stanowiących treść decyzji.

Podstawą dla przeprowadzenia analizy były materiały, które znajdują się w aktach sprawy:

- wniosek inwestora z dnia 18.03.2024r. ,
- Inwestor we wniosku wskazał granice terenu inwestycji oraz granice oddziaływania inwestycji .

Po rozpoznaniu sprawy o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego na wniosek z dnia 18.03.2024r. , stwierdzono, że planowane zamierzenie zalicza się do inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 2 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmujące również obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania stanowiące realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi są: „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w [art. 165 ust. 1 pkt 1](#) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”

Na podstawie powyższego projektowaną inwestycję uznano za cel publiczny.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W sytuacji gdy wniosek czyni zadość wymaganiom formalnym i jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustaw szczegółowych to organ jest obowiązany w sprawie wydać decyzję pozytywną. Organ rozpatrując wniosek bada czy inwestycja spełnia przesłanki ściśle określone przepisami prawa. To nie od organu zależy czy na danym terenie możliwa będzie realizacja danej inwestycji lecz od tego czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa

Zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z odrębnych przepisów,
- stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji,

Inwestycja projektowana jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 50 ust. 1 i ust. 2a upzp zlokalizowana może być w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**I. Charakterystyka inwestycji:**

Przedmiotem inwestycji jest: budowa parku sportowo – rekreacyjnego „Pocket Park”, na terenie nieruchomości zlokalizowanej w Piotrkowie Trybunalskim na terenie nieruchomości stanowiącej pas drogowy:

- ul. Akacjowej – dz. nr ew. 271 – obręb 13,

oraz na terenie nieruchomości oznaczonej nr ew. 291/4 obręb 13 zlokalizowanej w rejonie ulicy Akacjowej - Grabowej.

**II. Analiza stanu prawnego i faktycznego terenu na którym przewiduje się lokalizację inwestycji:**

Realizację planowanej inwestycji przewidziano na terenie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem:

Nr ewid. działki	Klasyfikacja użytku w liniach rozgraniczających teren inwestycji	Własność / użytkowanie
271 obr. 13	dr	Własność: Miasto Piotrków Trybunalski Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
291/4 obr. 13	Ba, Bp	Własność: Miasto Piotrków Trybunalski

Liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oznaczono teren objęty wnioskiem .

### **III. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych w zakresie:**

#### **1/ Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

##### **A/ LINIA ZABUDOWY:**

Wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone literami A - G.

##### **B/ WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI, W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

Wskaźnik projektowanej powierzchni zabudowy do powierzchni działki objętej postępowaniem: nie dotyczy.  
Obowiązek zachowania min. 40% terenu inwestycji jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.

**C/ GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:** projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.

##### **SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:**

Nie dotyczy.

##### **WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, OSTATNIEGO GZYMSU LUB ATTYKI:**

Nie dotyczy.

##### **GEOMETRIA DACHU:**

Nie dotyczy.

##### **D/ OBIEKTY BUDOWLANE NIEBĘDĄCE BUDYNKIEM:**

Planowana inwestycja obejmuje realizację:

- boiska o nawierzchni poliuretanowej o parametrach: powierzchnia łącznie: od 532m<sup>2</sup> do 756m<sup>2</sup>, długość: od 38,0m do 42,0m, szerokość: od 14,0m do 18,0m,
- piłkochwyty o wysokości do 4,0m,
- montażu lamp solarnych o wysokości do 9,0m,
- odwodnienia boiska,
- utwardzenia terenu – chodnik z kostki betonowej o powierzchni do 140m<sup>2</sup>,
- montaż urządzeń rekreacyjnych i małej architektury,
- zieleni izolacyjnej.

#### **2/ Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- projektowane zamierzenie nie jest inwestycją, która zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (Dz. U z 2019r. poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do inwestycji zaliczona jest do :
  - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- Teren inwestycji położony jest poza:
  - obszarami ograniczonego użytkowania,
  - terenami górnictwami,
  - terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
  - zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- Teren nieruchomości położony jest w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej - terenie zabytkowego układu urbanistycznego Śródmieścia miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją pod nr 210 z dnia 14.09.1067r. Przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.
- Wszelkie działania podejmowane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.



**c. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :**

Zaopatrzenie planowanej inwestycji w infrastrukturę techniczną:

- woda – nie dotyczy ;
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – nie dotyczy;
- ciepło – nie dotyczy;
- gaz – nie dotyczy;
- energia elektryczna – nie dotyczy;
- gromadzenie odpadów stałych komunalnych przewidziano na terenie nieruchomości objętej postępowaniem. Usuwanie odpadów w oparciu o miejski system oczyszczania.
- sposób odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- dostęp do terenu inwestycji: bezpośredni z ulicy Akacjowej, ul. Grabowej.

**d. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

realizacja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie może pozbawiać osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej lub powodować jego ograniczeń ,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz powodować uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Organ wydający decyzje nie może oceniać zasadności, celowości projektowanej inwestycji .

Wydana decyzja nie uprawnia do prowadzenia robót budowlanych i nie przesadza o jej realizacji.

Ustalony w decyzji przedmiot inwestycji podlega dalszym szczegółowym ustaleniom na podstawie przepisów prawa budowlanego w odrębnym postępowaniu.

Do odrębnego postępowania należy równocześnie zagadnienie uprawnień inwestora do terenów objętych inwestycją.

**3) Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja projektowanego zamierzenia inwestycyjnego nie może pozbawiać osób trzecich: dostępu do drogi publicznej lub powodować jego ograniczeń, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz powodować uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Organ wydający decyzje nie może oceniać zasadności, celowości projektowanej inwestycji w tym realizacji na terenie stanowiącym własność prywatną.

Wydana decyzja nie uprawnia do prowadzenia robót budowlanych i nie przesadza o jej realizacji.

Ustalony w decyzji przedmiot inwestycji podlega dalszym szczegółowym ustaleniom na podstawie przepisów prawa budowlanego w odrębnym postępowaniu.

Do odrębnego postępowania należy równocześnie zagadnienie uprawnień inwestora do terenów objętych inwestycją.

**Wnioski końcowe:**

- Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego.
- Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dn. 27 maja 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne w granicach wyznaczonych na załącznikach graficznych do decyzji, zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów.
- Planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego terenu na którym będzie realizowana.
- Teren przewidziany pod inwestycję inwestycji został wyznaczony liniami rozgraniczającymi na załączniku graficznym do decyzji.

**Analizę sporządziła:**

mgr inż. arch. Katarzyna Wąchała

wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0459.

/podpis elektroniczny/

**Dyrektor Pracowni Planowania Przestrzennego**

Paweł Czajka