

Nr sprawy:

**RAU.7331-0400/007/2009**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 79/2009  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z 2000 r. z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku:

**Pani Agnieszki Mikołajskiej  
zamieszkałej w Swarzędzu, os. Działyńskiego 21**

z dnia 22 lipca 2009 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na przedszkole publiczne na działce nr geod. 878/4 położonej w Swarzędzu, ul. Plac Niezłomnych 1a

**u s t a l a m  
lokalizację inwestycji celu publicznego  
objętej wnioskiem:**

- 1. Inwestycja:** zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na przedszkole publiczne
- 2. Lokalizacja:** działka nr geod. 878/4 położona w Swarzędzu, ul. Plac Niezłomnych
- 3. Przeznaczenie terenu:**
  - UE** – teren usług edukacji
  - KD** – teren dróg publicznych – ul. Plac Niezłomnych (droga gminna).
- 4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**
  - 4.1 dla terenu UE – teren usług edukacji:**
    - a) zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na przedszkole publiczne
    - b) lokalizacja inwestycji w ramach istniejącego budynku
    - c) adaptacja obiektu do nowej funkcji zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)
    - d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, uzbrojenie techniczne, elementy małej architektury – zgodnie z przepisami stosownych ustaw i rozporządzeń
    - e) miejsca postojowe dla samochodów obsługujących inwestycję należy zlokalizować na terenie działki nr geod. 878/3
    - f) z uwagi na lokalizację budynku w zwartej zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się wykorzystanie dla użytkowników przebywających okresowo istniejących miejsc postojowych zlokalizowanych przy Placu Niezłomnych
    - g) na terenie działki należy zlokalizować plac zabaw dla dzieci
    - h) należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych
    - i) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach
    - j) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacyjnej na dotychczasowych zasadach
    - k) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki
    - l) w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub działań mogących mieć wpływ na wygląd elewacji budynku należy uzyskać od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenie na prowadzenie prac na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków
  - 4.1.1 wymagania szczegółowe dla budynku objętego wnioskiem:**
    - a) liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne
    - b) poziom posadzki parteru – bez zmian
    - c) szerokość elewacji frontowej – bez zmian
    - d) wysokość elewacji frontowej – bez zmian

- e) wysokość budynku – bez zmian
- f) geometria dachu – dach płaski
- g) ogrzewanie budynku – przy zastosowaniu tzw. paliw proekologicznych (gaz, prąd, olej, odnawialne źródła energii) zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi

#### 4.2 dla terenu KD – drogi publiczne:

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Wielka Rybacka (droga gminna) przez działkę nr geod. 878/3 na podstawie notarialnie ustanowionej służebności gruntowej

#### 5. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich:

- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art.5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. nr 207, poz.2016 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)

### U Z A S A D N I E N I E

W dniu 22 lipca 2009 r został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na przedszkole publiczne na działce nr geod. 878/4 położonej w Swarzędzu, ul. Plac Niezłomnych.

Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym planem - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza (uchwalony uchwałą XLIV/235/94 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku) stracił bowiem ważność z dniem 01 stycznia 2003 roku. Działka stanowiąca teren inwestycji została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, i uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Przygotowanie projektu decyzji lokalizacyjnej poprzedza się badaniem podstawowych uwarunkowań prawnych i faktycznych, oraz przepisów odrębnych, które mogą wpłynąć na wydanie decyzji, a także sporządzeniem analizy funkcji i cech zagospodarowania terenu.

Na podstawie wyników w/w analiz, a także oględzin w terenie i opisu inwestycji przedstawionego we wniosku, ustalono powyższą lokalizację inwestycji celu publicznego.

Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:500

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji.

Projekt decyzji został pozytywnie zaopiniowany przez organy uzgadniające.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w w/w ustawie Prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.

.....  
podpis i pieczęć imienna

#### Załączniki :

1. Egz. mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) część tekstowa
  - b) część graficzna

#### Otrzymują :

- 1) Wnioskodawca (z załącznikiem)
- 2) Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy ( z egz. mapy zasadniczej w skali 1:1000)
- 3) a/a