

Nr sprawy:

RAU.6733-0042/007/2011

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 51/2011 o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust.1 pkt 2, art.52 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) 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

**Pana Apolinarego Falka
zamieszkałego w Poznaniu, ul. Serbska 10 d/8**

występującego w imieniu

**PKP S.A.
z siedzibą w Warszawie, ul. Szczęśliwa 62**

z dnia 29 lipca 2011 r., uzupełnionego dnia 12 sierpnia 2011 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania części dworca kolejowego na pomieszczenia centrum powiadamiania ratunkowego, pomieszczenia biurowe dla straży pożarnej i straży miejskiej, pomieszczenia punktu medycznego oraz budowie podjazdu dla niepełnosprawnych na części działki nr geod. 2276/6 położonej w Swarzędzu, ul. Dworcowa

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

następujące warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Rodzaj inwestycji:
Zmiana sposobu użytkowania części dworca kolejowego na pomieszczenia centrum powiadamiania ratunkowego, pomieszczenia biurowe dla straży pożarnej i straży miejskiej, pomieszczenia punktu medycznego oraz podjazdu dla niepełnosprawnych.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy - bez zmian.
 - 2.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- bez zmian.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej - bez zmian.
 - 2.5. Geometria dachu - bez zmian.
 - 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki - bez zmian.
 - 2.7. Wszelkie zmiany w obrębie elewacji budynku należy uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.
 - 2.8. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów obsługujących inwestycję na terenie działki nr geod. 2277/4.
 - 2.9. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmietnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
 - 1.1. Lokalizacja podjazdu: zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - 1.2. Parametry techniczne podjazdu – zgodnie z przepisami rozporządzenia Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)
 - 2.10. Inne:
 - a) wszelkie kolizje z infrastrukturą techniczną, znajdującą się w obrębie terenu inwestycji, należy uzgodnić z właścicielem infrastruktury,

- b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę
- c) wymagana jest wysoka jakość rozwiązań architektonicznych.

3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:

- 3.1. Obiekty należy zlokalizować i zaprojektować 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).
- 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzenia MI z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- 3.3. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składa się na formularzu w Starostwie Powiatowym w Poznaniu ul. Jackowskiego 18. Załączniki, które należy złożyć wraz z wnioskiem zostały wymienione w art. 33 ust. 2 oraz 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 3.4. Niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez ZUD
- 3.5. Przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art.32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. Nr 207 z 2003r., poz. 2016 z późn. zm.), posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

II. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1. Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Z 2008 r. Nr 199, poz.1227 z późniejszymi zmianami).
- 2. Z uwagi fakt, iż budynek objęty wnioskiem jest wpisany do ewidencji zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia projektu architektonicznego budynku z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1. Obsługa komunikacyjna.
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Dworcowej, projektowanym zjazdem
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki, objętej planowaną inwestycją.
 - 1.3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi o wydanie zgody na zjazd do projektowanej inwestycji.
- 2. Zasilanie w energię elektryczną.
 - 2.1. Na dotychczasowych zasadach.
- 3. Zasilanie w wodę.
 - 3.1. Na dotychczasowych zasadach.
- 4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
 - 4.1. Na dotychczasowych zasadach, do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 5. Odprowadzenie wód deszczowych.
 - 5.1. Wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestora sieci znak RGK.7021.143.1.2011 z dnia 04.08.2011 r.
- 6. Ogrzewanie obiektu.
 - 6.1. Na dotychczasowych zasadach.

IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.

- 1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 2007 r.
- 2. Zgodnie z art.63 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 2.1. w odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - 2.2. niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich , nie jest równoznaczna z prawem zabudowy,
 - 2.3. wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 3. Niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 29 lipca 2011 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części dworca kolejowego na pomieszczenia centrum powiadamiania ratunkowego, pomieszczenia biurowe dla straży pożarnej i straży miejskiej, pomieszczenia punktu medycznego oraz budowie podjazdu dla niepełnosprawnych na części działki nr geod. 2276/6 położonej w Swarzędzu, ul. Dworcowa.

Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym planem - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Swarzędza (uchwalony uchwałą XLIV/234/94 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.

Pismem z dnia 05 sierpnia 2011 r., znak RAU.6733-0042/001/2011 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Wniosek uzupełniono dnia 12 sierpnia 2011 r.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2011 r. zawiadomiono więc strony o wszczęciu postępowania, zgodnie z art.28, art.61 §1 i § 4, art.73 §1 i 2 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. KPA.

W toku postępowania ustalono, że forma budynku objętego wnioskiem nie ulegnie zmianie w wyniku realizacji inwestycji. Również funkcja pozostanie w dalszym ciągu usługowa. Wobec powyższego, oraz w związku z faktem, iż inwestycja stanowi cel publiczny, odstąpiono od przeprowadzania analizy funkcji i cech zagospodarowania terenu.

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

Stan prawny:

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego stwierdzono, że spełnione są przesłanki do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, określone w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

W załączeniu :

1. Egz. mapy zasadniczej

Otrzymuje :

1. Wnioskodawca (wraz z załącznikiem)
2. Strony postępowania wg załącznika w aktach sprawy
3. a/a

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Dopierała

tel. 61 65-12-316, pok. 316