

Nr sprawy:

RAU.6733-0044/011/2012

Za dowodem doręczenia.

Przy odpowiedzi proszę powołać się na
nasz numer sprawy.

DECYZJA Nr 49/2012 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

Gminy Swarzędz z siedzibą w Swarzędzu, Rynek 1

z dnia 07 sierpnia 2012 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku garażowego dla potrzeb centrum zarządzania kryzysowego (straż pożarna, straż miejska, centrum powiadamiania kryzysowego) na terenie części działki nr geod. 2276/6 położonej w Swarzędzu, ul. Dworcowa

ustalam

następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

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

1. Rodzaj inwestycji:
budowa budynku garażowego dla potrzeb centrum zarządzania kryzysowego (straż pożarna, straż miejska, centrum powiadamiania kryzysowego).
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) obowiązująca jak elewacja budynku dworca, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
 - c) odległość zabudowy od terenów kolejowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r o transporcie kolejowym (Dz.U. 2004 nr 249 poz. 2500).
 - 2.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku garażowego 670 m².
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: do 46,0 m.
 - 2.5. Geometria dachu:
 - a) dach skośny, wielospadowy, kąt nachylenia połaci 30°,
 - b) dla łącznika dopuszcza się dach płaski.
 - 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: nie ustala się.
 - 2.7. Ilość kondygnacji:
 - a) dla części garażowej - jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dla łącznika - dwie kondygnacje nadziemne.
 - 2.8. Wysokość budynku: do 8,5 m.

- 2.9. Wszelkie uciążliwości związane z obsługą obiektu należy zamknąć w obrębie działki.
- 2.10. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.11. Ogrózenie od strony drogi - nie ustala się wymagań.

3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:

- 3.1. Zmiana sposobu użytkowania 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. Zgodnie z opinią Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 24 lipca 2012 r., projektowany budynek winien być wykonany z materiałów naturalnych i wartościowych, np cegły zwykłej palonej i dachówki ceramicznej. ze stanowiska konserwatorskiego wyklucza się zastosowanie klinkieru i blachodachówki. Projekt nowego budynku winien zostać przedstawiony do akceptacji przez PKZ w Poznaniu.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna.
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z ul. Dworcowej, na dotychczasowych zasadach.
 - 1.2. Miejsca postojowe dla planowanej inwestycji, należy zapewnić na terenie działki nr geod. 2277/4.
 - 1.3. W przypadku lokalizacji nowego zjazdu jego położenie należy uzgodnić z zarządcą drogi.
2. Zasilanie w energię elektryczną.
 - 2.1. Zgodnie z opinią PKP ENERGETYKA z dnia 02 sierpnia 2012 r., znak ERD13-5716/116/2012.
3. Zasilanie w wodę.
 - 3.1. Zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 21 lipca 2011 r., znak DW/IT/328U/28437/2011, IT/80-1/1102/2011.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
 - 4.1. Zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 21 lipca 2011 r., znak DW/IT/328U/28437/2011, IT/80-1/1102/2011.
5. Odprowadzenie wód deszczowych.
 - 5.1. Zgodnie z opinią RGK UMIG w Swarzędzu z dnia 30 lipca 2012 r., znak RGK.7021.232.1.2012.
6. Ogrzewanie obiektu.
 - 6.1. Dopuszcza się zastosowanie tzw. paliw proekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, odnawialne źródła energii), zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.

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 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

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

Stan faktyczny:

W dniu 07 sierpnia 2012 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku garażowego dla potrzeb centrum zarządzania kryzysowego (straż pożarna, straż miejska, centrum powiadamiania kryzysowego) na terenie części działki nr geod. 2276/6 położonej w Swarzędzu, ul. Dworcowa.

O wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 09 sierpnia 2012 r., znak RAU 6733-0044/001/2012, i obwieszczeniem z dnia 09 sierpnia 2012 r., znak RAU 6733-0044/002/2012.

W dniu 09 sierpnia 2012 r, pismem znak RAU 6733-0044/003/2012, zwrócono się do zarządcy drogi w sprawie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji. W dniu 13 sierpnia 2012 r. otrzymano pozytywną opinię zarządcy drogi, znak RGK.7012.1.259.1.2012.

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.

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.

W toku postępowania w celu ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Stwierdzono, że jest możliwe wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla omawianej inwestycji.

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