

Nr sprawy:

RAU.6733-0015/010/2013

Za dowodem doręczenia.

Przy odpowiedzi proszę powołać się na
nasz numer sprawy.

DECYZJA Nr 20/2013 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 z dnia 01 marca 2013 r.

Gminy Swarzędz z siedzibą w Swarzędzu, Rynek 1

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie szkoły podstawowej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr geod. 21/15 położonej w Zalasewie, ul. Planetarna

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 szkoły podstawowej wraz z infrastrukturą techniczną (budynek szkoły podstawowej z salami gimnastycznymi, boiskiem wielofunkcyjnym, boiskami zewnętrznymi, bieżnią, parkingami, drogami, chodnikami placem zabaw i ogrodzeniem).
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa usługowa (usługi oświaty).
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - a) nieprzekraczalna w odległości 15,0 m od granicy działki z ul. Planetarną,
 - b) nieprzekraczalna w odległości 14,0 m od granicy działki z działkami nr geod. 26/14 i 26/21,
 - c) należy przewidzieć pas terenu o szerokości 9,0 m od strony granicy działki z działkami nr geod. 26/14 i 26/21 pod docelowe wydzielenie pasa drogowego.
 - d) 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).
 - 2.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40% powierzchni działki.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej:
 - a) do 95,0 m od strony ul. Planetarnej,
 - b) do 72,0 od strony działek nr geod. 26/14 i 26/21.
 - 2.5. Geometria dachu: dach płaski (kąt nachylenia połaci do 20%)
 - 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 15,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub attyki.
 - 2.7. Ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne.
 - 2.8. Wysokość budynku: do 15,0 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. Ogrodzenie od strony dróg - zgodnie z przepisami warunków technicznych, zabrania się realizacji ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.

2.12. 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.

3. Składając wniosek o pozwolenie na budowę:

3.1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 2007 r.

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. Inwestor jest zobowiązany do przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych w rejonie oznaczonym na załączniku graficznym do decyzji jako archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej, których prowadzenie wymaga uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W celu wypełnienia w/w zasad Inwestor winien zlecić badania archeologiczne archeologowi lub uprawnionej jednostce archeologicznej, wspólnie z nią złożyć do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie w/w badań, na podstawie złożonego wniosku Powiatowy Konserwator Zabytków w Poznaniu wyda stosowne pozwolenie zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr162, poz. 1568 ze zmianami).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna.

1.1. Dostęp do drogi publicznej: ul. Armii Poznań poprzez ul. Planetarną (droga stanowiąca własność gminy) oraz działkę nr geod. 26/21.

1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki, objętej planowaną inwestycją, przyjmując dla planowanej inwestycji 60 miejsc postojowych.

1.3. Lokalizację zjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi.

2. Zasilanie w energię elektryczną.

2.1. Zgodnie z opinią ENEA Operator sp. z o.o. z dnia 26 czerwca 2012 r., znak OD5/ZR1/2129/2012/TM.

3. Zasilanie w gaz

3.1. Zgodnie z opinią WSG sp. z o.o z dnia 19 czerwca 2012 r., znak TS.17-4100-198498/12.

4. Zasilanie w wodę.

4.1. Zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 11 grudnia 2012 r., znak DW/IT/328U/54914/2012, IT/80-2/2020/2012.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
5.1. Zgodnie z opinią Aquanet S.A. z dnia 11 grudnia 2012 r., znak DW/IT/328U/54914/2012, IT/80-2/2020/2012.
6. Odprowadzenie wód deszczowych.
6.1. Zgodnie z opinią ZGK w Swarzędzu z dnia 26 czerwca 2012 r., znak ZGK/DWK/W-155/2012.
7. Ogrzewanie obiektu.
7.1. 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.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

W dniu 01.03.2013 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie szkoły podstawowej wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr geod. 21/15 położonej w Zalasewie, ul. Planetarna.

W dniu 08.03.2013 r. pismem znak RAU 6733-0015/001/2013 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji. Również w dniu 08.03.2013 r. sporządzono obwieszczenie oznak RAU 6733-0015/002/2013.

W dniu 08.03.2013 r, pismem znak RAU 6733-0015/003/2013, zwrócono się do zarządcy drogi w sprawie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji, wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

W dniu 14.03.2013 r. wpłynęło pismo inwestora z informują o zmianie usytuowania budynku szkoły na wnioskowanym terenie.

W dniu 14.03.2013 r. został sporządzony projekt decyzji.

Integralną część projektu decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1:1000.

W dniu 28.03.2013 r. inwestor złożył uwagi do projektu decyzji w zakresie geometrii dachu, wysokości ogrodzenia i doprecyzowania i zmiany zapisów w projekcie decyzji. Po przeanalizowaniu akt sprawy w tym analizy urbanistycznej architekt sporządzający projekt zaopiniował wnioskowane zmiany pozytywnie. Pozostałe uzgodnienia pozostają bez zmian.

W dniu 08.04.2013 r. pismem znak RAU 6733-0015/006/2013 zawiadomiono strony o uzgodnieniu projektu decyzji oraz zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

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 gminy 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 nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, ze względu na klasę gruntów nie wymaga jednak zgody 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