

Nr sprawy:

**RAU.6733.46.2015-11**

Za dowodem doręczenia.

Przy odpowiedzi proszę powołać się na  
nasz numer sprawy.

## **DECYZJA Nr 44/2015 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 (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 sierpnia 2015 r.

### **Gminy Swarzędz z siedzibą w Swarzędzu, Rynek 1**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie szkoły podstawowej w Kobylnicy o salę gimnastyczną wraz z zapleczem szatniowo – sanitarnym, pomieszczeniami towarzyszącymi, wiatą i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr geod. 4/1, 4/2 i części działki nr geod. 3 położonych w miejscowości Kobylnica, ul. Poznańska.

### **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:  
Rozbudowa szkoły podstawowej w Kobylnicy o salę gimnastyczną wraz z zapleczem szatniowo – sanitarnym, pomieszczeniami towarzyszącymi, wiatą i infrastrukturą towarzyszącą.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
  - 2.1. Funkcja – zabudowa usługowa (usługi oświaty).
  - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):
    - a) nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od granicy działki z ul. Poznańską,
    - 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. z 2002 r., nr 75, poz.690 ze zmianami),
    - c) odległość zabudowy od terenu lasu 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. z 2002 r., nr 75, poz.690 ze zmianami).
  - 2.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się, przyjęto, że powierzchnia zabudowy części rozbudowywanej nie przekroczy 1650 m<sup>2</sup>.
  - 2.4. Szerokość elewacji frontowej części rozbudowywanej: do 40,0 m.
  - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej części rozbudowywanej, jej gzymsu lub attyki: do 10,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji.
  - 2.6. Ilość kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych.
  - 2.7. Wysokość części rozbudowywanej: do 10,0 m od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji.
  - 2.8. Geometria dachu części rozbudowywanej: dach płaski.
  - 2.9. Wszelkie uciążliwości związane z obsługą obiektu należy zamknąć w obrębie działki.
  - 2.10. Ogrodzenie od strony dróg – istniejące.

#### 2.11. 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 z zastrzeżeniem art 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami):
- 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. z 2002 r., nr 75, poz. 690 ze zmianami).
  - 3.2. Projekt budowlany powinien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (DZ.U. z 2012 r., poz. 462 ze zmianami) 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 (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami)
  - 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 (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) 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 2013 r., poz.1235 ze zmianami).

## **III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1. Obsługa komunikacyjna.
  - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Poznańskiej.
  - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki, objętej planowaną inwestycją, przyjmując minimum 2,5 miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 1.3. Obsługa istniejącym zjazdem.
  - 1.4. W przypadku lokalizacji nowego zjazdu inwestor winien uzyskać zgodę zarządcy drogi tj. Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu na lokalizację zjazdu i uzyskać decyzję o warunkach zabudowy na planowaną inwestycję.
2. Zasilanie w energię elektryczną.
  - 2.1. Zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez ENEA Operator sp. z o.o.
3. Zasilanie w gaz
  - 3.1. Zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o.
4. Zasilanie w wodę.
  - 4.1. Zgodnie z umową z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu
5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
  - 5.1. Zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu
6. Odprowadzenie wód deszczowych.
  - 6.1. Do sieci kanalizacji deszczowej lub na terenie własnym na dotychczasowych zasadach.
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. (j.t. Dz.U. z 2013 r, poz. 1409 ze zmianami).
2. Zgodnie z art.63 ust. 1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami):
  - 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 21 sierpnia 2015 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie szkoły podstawowej w Kobylnicy o salę gimnastyczną wraz z zapleczem szatniowo – sanitarnym, pomieszczeniami towarzyszącymi, wiatą i infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr geod. 4/1, 4/2 i części działki nr geod. 3 położonych w miejscowości Kobylnica, ul. Poznańska. W dniu 27 sierpnia 2015 r., pismem znak RAU 6733.46.2015-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o egzemplarz mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego ( tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), przedstawienia planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej ( szerokość elewacji frontowej, poziom okapu, wysokość budynku, kąt nachylenia dachu oraz układ połąci) uzupełnić złożony wniosek w zakresie rodzaju i charakteru planowanej inwestycji oraz w pkt. II i III, doprecyzowania wniosku w zakresie terenu działek objętej wnioskiem – z uwagi na wielkość działki nr geod. 3 właściwym jest objęcie części tej działki wraz z podaniem powierzchni, i określenia na mapie zasadniczej granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać – zgodnie z 52 ust.2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego. Wniosek został uzupełniony dnia 15 września 2015 r., i w dniu 16 września 2015 r. pismem znak RAU 6733.46.2015-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji. Również w dniu 16 września 2015 r. . sporządzono obwieszczenie oznak RAU 6733.46.2015-3.

W dniu 16 września 2015 r., pismem znak RAU 6733.46.2015-4 zwrócono się do Referatu Infrastruktury Drogowej w sprawie możliwości obsługi komunikacyjnej inwestycji.

W dniu 17 września 2015 r., przygotowano analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 21 września 2015 r. przygotowano projekt decyzji.

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

W dniu 12 października 2015 r. wpłynęły uwagi inwestora w zakresie dotyczącym wymagań odnośnie infrastruktury technicznej. Po przeanalizowaniu akt sprawy uwzględniono prośbę zgodnie wnioskiem.

**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 Swarzędz (uchwalony uchwałą XLIV/235/94 Rady Miejskiej w

Swarzędzu z dnia 21.02.1994 roku) stracił bowiem ważność z dniem 01 stycznia 2003 roku. Działki stanowiące teren inwestycji zostały ujęte w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, i uzyskały 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 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.

### **Uwaga:**

**Do wykonania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( j.t. Dz.U. z 2013 r, poz. 1409 ze zm.) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.**

.....  
podpis i pieczęć imienna

### **Załączniki :**

1. Egz. mapy zasadniczej
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 (wraz z egz. mapy zasadniczej )
3. a/a

Sprawę prowadzi:  
Agnieszka Dopierała  
tel. 61 65-12-116