

Nr sprawy:

RAU.6733.24.2015-14

Za dowodem doręczenia.

Przy odpowiedzi proszę powołać się na
nasz numer sprawy.

DECYZJA Nr 31/2015 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 maja 2015 r.

**PPUH MARKER
Magdalena Stułów
ul. Winklera 24, 60-246 Poznań**

występującej w imieniu

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

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku szkoły na dom dziennego pobytu seniora na terenie działki nr geod. 74/1 położonej w Paczkowie, ul. Dworska

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:
Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku szkoły na dom dziennego pobytu seniora.
2. Wymagania dotyczące nowej zabudowy:
 - 2.1. Funkcja – zabudowa usługowa.
 - 2.2. Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym): nie ustala się; realizacja w ramach istniejącego budynku.
 - 2.3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
 - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
 - 2.6. Wysokość części rozbudowywanej: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
 - 2.7. Geometria dachu: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
 - 2.8. Wszelkie uciążliwości związane z obsługą obiektu należy zamknąć w obrębie działki.
 - 2.9. Ogrodzenie od strony dróg – istniejące.
 - 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.

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 zm.)
 - 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 (j.t. Dz.U. z 2013 r, poz. 1409 ze 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 pismem z dnia 31.07.2015 r. nr sprawy KZ.4123.6.36.2015.I należy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego spełnić wskazania konserwatorskie:
 - należy naprawić lub wymienić tynki na elewacjach, określić odpowiednią – zgodną z historyczną – kolorystykę naprawić i odtworzyć detal architektoniczny oraz zachować i wyeksponować ceglane i kamienne elementy elewacji,
 - należy ponadto poddać naprawie i konserwacji elementy drewniane elewacji (w szczególności starego wejścia do budynku (sieni) oraz kafarów głównych,
 - należy wymienić stolarkę na nową drewnianą (okna zespolone) z zachowaniem podziałów historycznych. Stolarka okienna w piwnicy PCV – do zachowania,
 - należy zachować i poddać konserwacji drewnianą klatkę schodową,
 - należy zachować i poddać konserwacji drewnianą ściankę z drzwiami i naświetleniami do sieni na korytarzu,
 - w przypadku odkrycia drewnianych podłóg zaleca się – w ramach możliwości – ich zachowanie i konserwację lub wymianę na podobne,
 - należy usunąć betonową opaskę zlokalizowaną wokół budynku,
 - należy zachować istniejącą bryłę budynku,
 - zakazuje się zewnętrznego ocieplania budynku dworu,
 - dopuszcza się adaptację obiektu z zachowaniem zabytkowych elementów budynku w maksymalnym możliwym stopniu – historyczny układ komunikacyjny, wielkość pomieszczeń, więźba dachowa, wyposażenie i przynależność (np. klamki secesyjne),
 - zakaz umieszczania wielkoformatowych nośników reklamowych, dopuszcza się instalację tablic informacyjnych – lokalizacja i forma tablic podlega uzgodnieniu z PKZ.
 - należy usunąć betonowe boisko z fundamentami pod kosze,
 - należy zlokalizować i usunąć źródła zawilgocenia i zagrzybienia ścian i podłóg budynku (głównie w piwnicy),
 - wszelkie prace związane z wycinką, rewaloryzacją, nasadzeniami itp. należy uzyskać stosowne pozwolenie konserwatorskie,
 - zakazuje się nawierzchni z kostki o kształcie innym niż prostokąt,
 - dla powierzchni parkingów i drogi innej niż dojazdowa należy zastosować płyty ażurowe,
 - projekty na etapie koncepcyjnym powinny być konsultowane z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
 - wszelkie prace prowadzone na terenie wpisanym do rejestru zabytków jak rozbiórka, budowa nowego obiektu, remont elewacji itp. należy uzgodnić z PKZ i uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna.
 - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Dworskiej.
 - 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki, objętej planowaną inwestycją, przyjmując minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

- 1.3. Obsługa istniejącym zjazdem.
2. Zasilanie w energię elektryczną.
 - 2.1. Zgodnie z aktualną umową z ENEA Operator S.A.
3. Zasilanie w gaz
 - 3.1. Zgodnie z umową z PGNiG z dnia 24 października 2013 r., nr BOK.P2-192/000063/2013.
4. Zasilanie w wodę.
 - 4.1. Zgodnie z aktualną umową z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu.
5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
 - 5.1. Do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Dworskiej, zgodnie z aktualną opinią zarządcy sieci.
6. Odprowadzenie wód deszczowych.
 - 6.1. Wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie działki,
 - 6.2. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Dworcowej zgodnie z opinią Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu znak ZGK/DWK/W-168/2015 z dnia 11.08.2015 r.
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 14 maja 2015 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku szkoły na dom dziennego pobytu seniora na terenie działki nr geod. 74/1 położonej w Paczkowie, ul. Dworska.

W dniu 20 maja 2015 r. pismem znak RAU 6733.24.2015-1 wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o opinie w zakresie możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w wodę, energię elektryczną i kanalizację sanitarną wydanej przez gestora dokumentującej, iż istniejące bądź projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla określonego we wniosku zamierzenia budowlanego lub umów w sytuacji gdy brak odpowiedniego uzbrojenia terenu - zgodnie z 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, egzemplarz mapy zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 zgodnie z art. 52 ust.2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2015 r., poz. 199),

egzemplarz mapy zasadniczej zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) umożliwiające sporządzenie analizy urbanistycznej zgodnie z § 3 ust. 2 wyżej wymienionego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury, przedstawienie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej (lokalizacja miejsc postojowych, szerokość elewacji frontowej, poziom okapu, wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy, kąt nachylenia dachu), uzupełnienie wniosku w punkcie III, dostarczenie pełnomocnictwa wraz z udokumentowaniem uiszczonej opłaty skarbowej za pełnomocnictwo w wysokości 17 złotych, oraz określenie na dostarczonej 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 uzupełniono dnia 01 czerwca 2015 r., i w dniu 06 czerwca 2015 r. pismem znak RAU 6733.24.2015-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji. Również w dniu 17 kwietnia 2014 r. sporządzono obwieszczenie oznak RAU 6733.24.2015-3.

W dniu 09 czerwca 2015 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu i przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy.

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

W dniu 29 czerwca 2015 r. Konserwator Zabytków postanowieniem Nr 770/2015, znak KZ.II.4123.6.00036.2015.II odmówił uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na brak zapisów zapewniających właściwą ochronę konserwatorską.

W dniu 01 lipca 2015 r. przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, w którym zamieszczono zapisy zapewniające ochronę konserwatorską planowanej inwestycji. Projekt został wstrzymany.

W dniu 07 lipca 2015 r. zgodnie z art. 36 § 1 KPA zawiadomieniem znak RAU.6730.24.2015-7 przedłużono termin załatwienia sprawy z uwagi na trwające konsultacje z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w zakresie planowanych prac dotyczących zmiany użytkowania budynku objętego wnioskiem.

W dniu 29 lipca 2015 r. pismem znak RAU.6730.24.2015-8 przesłano inwestorowi monit z uwagi na brak wytycznych do sprawy od Konserwatora Zabytków.

W dniu 31 lipca 2015 r. Referat Inwestycji w/m dostarczył kopie pisma Konserwatora Zabytków w Poznaniu, w którym zostały podane wskazania konserwatorskie jakimi należy kierować się w procesie uzgadniania warunków inwestycji.

W dniu 31 lipca 2015 r. przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, w którym zamieszczono zapisy zawarte w piśmie Konserwatora Zabytków znak KZ.II.4123.6.36.2015.I z dnia 31 lipca 2015 r. i przesłano do uzgodnień.

W dniu 17 sierpnia 2015 r. Powiatowy Konserwator Zabytków w Poznaniu postanowieniem znak KZ.II.4123.6.00050.2015.II z dnia 11 sierpnia 2015 r. uzgodnił projekt pozytywnie.

W dniu 20 sierpnia 2015 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

W dniu 02 września 2015 r. inwestor złożył wniosek o zmianę zapisów w projekcie decyzji. Po przeanalizowaniu akt sprawy w tym analizy urbanistycznej dopuszczono zmianę zgodnie z wnioskiem inwestora.

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. 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 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