Swarzędz, 05.11.2018 r.

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6733.71.2018-11**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 83/2018
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 2018 r., poz. 1945) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku

Pani Danuty Stułów
P.P.U.H.MARKER Magdalena Stułów
ul. Winklera 24, 60-246 Poznań

występującej w imieniu

Gminy Swarzędz
ul. Rynek 1, 62-020 Swarzędz

z dnia 17 sierpnia 2018 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie nowych budynków Szkoły Podstawowej w Wierzonce w postaci części dydaktycznej z łącznikiem i sali sportowej z zapleczem wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: zespół boisk, plac zabaw, wiaty na śmieci i rowery, parking i utwardzenia terenu, niwelację terenu, obiekty małej architektury i oświetlenia zewnętrznego, ogrodzenie terenu oraz infrastrukturę techniczną w postaci zbiornika wody ppoż., zbiornika gazu płynnego i niezbędnych instalacji na terenie działki nr geod. 3/3 położonej w miejscowości Wierzonka, ul. Karłowicka

ustalam
następującą lokalizację inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalone po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, oznaczonym na załączniku graficznym, którego dotyczy wniosek.

1. Rodzaj inwestycji: budowa nowych budynków Szkoły Podstawowej w Wierzonce w postaci części dydaktycznej z łącznikiem i sali sportowej z zapleczem wraz z zagospodarowaniem terenu.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
   - 2.1. Funkcja - usługi oświaty.
   - 2.2. Linia zabudowy:
     a) nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od granicy działki z ul. Karłowicką,
     b) pozostałe odległości od granic terenu objętego wnioskiem 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).
   - 2.3. Przyjęto, że całkowita powierzchnia zabudowy obiektu nie przekroczy 2200 m^2.

2.4. Szerokość elewacji frontowej:

a) dla budynku sali gimnastycznej maksymalnie 45,0 m,

b) dla budynku dydaktycznego z łącznikiem na maksymalnie 53,0 m.

2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

a) dla budynku sali gimnastycznej maksymalnie 12,0 m,

b) dla budynku dydaktycznego z łącznikiem na maksymalnie 12,5 m.

2.6. Geometria dachu:

a) dla budynku sali gimnastycznej dach płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 20-45°,

b) dla budynku dydaktycznego z łącznikiem dach płaski lub stromy o kącie nachylenia połaci 20-45°.

2.7. Wysokość kalenicy:

a) dla budynku sali gimnastycznej maksymalnie 12,0 m,

b) dla budynku dydaktycznego z łącznikiem na maksymalnie 12,5 m.

2.8. 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202) 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami).

3.4. Przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego.

3.5. Przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 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 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).
2. Istniejący budynek szkoły ujęty jest w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Inwestycja objęta wnioskiem została pozytywnie zaopiniowana przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu pismem z dnia 28 grudnia 2017 r., znak KZ.4123.6.00088.2017.III.
3. Ze względu na ochronę ekspozycji zabytkowego budynku szkoły podstawowej w Wierzonce – projekt wizualny wystroju elewacji zewnętrznych projektowanego kompleksu dydaktycznego (nowych budynków i zagospodarowania terenu) należy uzgodnić 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. Karłowickiej, na dotychczasowych zasadach.
   1.2. Lokalizacja miejsc postojowych - na dotychczasowych zasadach.
   1.3. Obsługa istniejącymi zjazdami.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Enea Operator sp. z o.o. z dnia 04 września 2017 r., znak 26926/2017/OD5/ZR6.
3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z umową z Aquanet S.A. z dnia 25 listopada 2016 r., nr EH/3803/149007/2016.
4. Odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z umową z Zakładem Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu z dnia 31 grudnia 2016 r., nr 89/16.
5. Ogrzewanie:
   5.1. ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi,
   5.2. dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
6. Odprowadzenie wód deszczowych: wody deszczowe należy zagospodarować na terenie działki objętej wnioskiem.

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 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945):
   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.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapach zasadniczych w skali 1:500, stanowiących załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 17 sierpnia 2018 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie nowych budynków Szkoły Podstawowej w Wierzonce w postaci części dydaktycznej z łącznikiem i sali sportowej z zapleczem wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: zespół boisk, plac zabaw, wiaty na śmieci i rowery, parking i utwardzenia terenu, niwelację terenu, obiekty małej architektury i oświetlenia zewnętrznego, ogrodzenie terenu oraz infrastrukturę techniczną w postaci zbiornika wody ppoż., zbiornika gazu płynnego i niezbędnych instalacji na terenie działki nr geod. 3/3 położonej w miejscowości Wierzonka, ul. Karłowicka. W dniu 22 sierpnia 2018 r., pismem znak WAU.6733.71.2018-1 wezwano wnioskodawce do uzupełnienia wniosku o opinię w zakresie możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w media (wodę) wydanej przez gestora sieci 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 art. 61 ust. 1 pkt. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz do doprecyzowania złożonego wniosku w zakresie rodzaju i charakteru planowanej inwestycji. Wniosek został uzupełniony w dniu 13 września 2018 r. W dniu 17 września 2018 r., pismem znak WAU.6733.71.2018-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.71.2018-3. W dniu 24 września 2018 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W dniu 11 października 2018 r. wpłynęło do tut. Urzędu postanowienie Starosty Poznańskiego znak KZ.4123.6.00088.2017.III z dnia 08.10.2018 r. o odmowie uzgodnienia projektu decyzji z uwagi na konieczność uzupełnienia zapisów w projekcie decyzji w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków. W dniu 15 października 2018 r. sporządzono nowy projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w którym uwzględniony został zapis zgodnie z w/w postanowieniem i ponownie przesłany do uzgodnienia.
W dniu 15 października 2018 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 05 listopada 2018 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo z prośbą o zmianę w zakresie szerokość elewacji frontowej dla budynku dydaktycznego z łącznikiem, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynku dydaktycznego z łącznikiem oraz wysokość kalenicy dla budynku dydaktycznego z łącznikiem. Po przeanalizowaniu akt sprawy w tym analizy urbanistycznej uwzględniono prośbą inwestora zgodnie z pismem. Pozostałe ustalenie bez zmian.

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. O toczącym się postępowaniu i kolejnych decyzjach zawiadamiano w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników

wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamiano na piśmie.
Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym planem - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz (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 nie została ujęta w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymagają 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. Przygotowanie projektu decyzji o lokalizacji celu publicznego poprzedza się badaniem podstawowych uwarunkowań prawnych i faktycznych, oraz przepisów odrębnych, które mogą wpłynąć na wydanie decyzji. Na podstawie wyników w/w analiz, a także opisu inwestycji przedstawionego we wniosku, ustalono powyższą lokalizację celu publicznego.
Integralną część projektu decyzji stanowią załączniki graficzne w skali 1:500.
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.
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stron może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.
Z dniem doręczenia tut. organowi świadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.

.....
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:
1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:
1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.
3. a/a.