

**Burmistrz**  
**Miasta i Gminy Swarzędz**  
Nr sprawy: **WAU.6733.15.2018-10**  
Za dowodem doręczenia  
Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 18/2018**  
**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 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) 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 Stulów**  
**P.P.U.H.MARKER Magdalena Stulów**  
**ul. Winklera 24, 60-246 Poznań**

występującej w imieniu

**Gminy Swarzędz**  
**Rynek 1, 62-020 Swarzędz**

z dnia 07 lutego 2018 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania mieszkalnej kondygnacji II-go piętra na cele oświatowe w budynku szkoły podstawowej w Wierzonce 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 ład 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: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania mieszkalnej kondygnacji II-go piętra na cele oświatowe w budynku szkoły podstawowej w Wierzonce.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
  - 2.1. Funkcja - usługi oświaty.
  - 2.2. Linia zabudowy: nie ustala się, realizacja w ramach istniejącego budynku, zgodnie z załącznikiem graficznym.
  - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
  - 2.4. Szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
  - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.
  - 2.6. Geometria dachu budynku objętego wnioskiem: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.

2.7. Wysokość kalenicy budynku objętego wnioskiem: nie zmieni się w wyniku realizacji inwestycji.

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 2017 r., poz. 1332 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 2017 r., poz. 1332 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 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. Budynek szkoły ujęty jest w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Przedsięwzięcie polegające na 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.

## **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 zapewnieniem Enea S.A. z dnia 29 września 2015 r., numer CRU.5242.2015/RZP.272.18.2015-1/RZP.271-22/15.
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. Zaopatrzenie w gaz: zgodnie z umową z AmeriGas z dnia 14 września 2015 r.
6. Ogrzewanie: ustala się stosowanie paliw proekologicznych zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.
7. 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 2017 r., poz. 1332 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 2017 r., poz. 1073 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.

#### **V. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapach zasadniczych w skali 1:1000, stanowiących załącznik do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

#### **Stan faktyczny**

W dniu 07 lutego 2018 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania mieszkalnej kondygnacji II-go piętra na cele oświatowe w budynku szkoły podstawowej w Wierzonce na terenie działki nr geod. 3/3 położonej w miejscowości Wierzonka, ul. Karłowicka. W dniu 08 lutego 2018 r., pismem znak WAU.6733.15.2018-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.15.2018-2.

W dniu 09 lutego 2018 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W dniu 27 lutego 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.

#### **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 1:1000.

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 2017 r., poz. 1332 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.