

Burmistrz
Miasta i Gminy Swarzędz
Nr sprawy: **WAU.6733.100.2018-10**
Za dowodem doręczenia
Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 5/2019
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 2018 r. poz. 2096), po rozpatrzeniu wniosku

Starostwa Powiatowego w Poznaniu
ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań

z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie placówki opiekuńczo-wychowawczej na terenie działek nr geod. 12/1, 12/2 położonych w Jasinie, ul. Cmentarna

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 placówki opiekuńczo-wychowawczej.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
 - 2.1. Funkcja - placówki opiekuńczo-wychowawczej.
 - 2.2. Linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od granicy działek z ul. Cmentarną,
 - 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 800 m².
 - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 20,0 m.
 - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: maksymalnie 9,0 m.
 - 2.6. Geometria dachu:
 - a) dach płaski lub stromy, dwu lub wielospadowy,
 - b) dla dachu stromego kat nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
 - 2.7. Wysokość kalenicy: maksymalnie 9,0 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.

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).

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna:
- 1.1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio z ul. Cmentarnej.
- 1.2. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 12 miejsc postojowych dla samochodów.
- 1.3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy Prawo budowlane z 07 lipca 2007 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami), należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi o wydanie zgody na zjazd do projektowanej inwestycji.
2. Zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Enea Operator sp. z o.o. z dnia 20 lipca 2018 r. znak 30720/2018/OD5/ZR6.
3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z informacją Aquanet S.A. z dnia 29 sierpnia 2018 r. znak DW/IBM/518/47190/2018, IBM/80-1/1542/2018.
4. Odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z informacją Aquanet S.A. z dnia

29 sierpnia 2018 r. znak DW/IBM/518/47190/2018, IBM/80-1/1542/2018.

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. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie dotyczy

VI. 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 16 listopada 2018 roku został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie placówki opiekuńczo-wychowawczej na terenie działek nr geod. 12/1, 12/2 położonych w Jasinie, ul. Cmentarna. W dniu 20 listopada 2018 r. pismem znak WAU.6733.100.2018-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o warunki przyłączenia w zakresie możliwości zaopatrzenia planowanej inwestycji w media (gaz) wydane 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, doprecyzowania złożonego wniosku w zakresie rodzaju i charakterystyki planowanej inwestycji, terenu objętego wnioskiem oraz uzupełnienie złożonego wniosku w pkt II i III, uzupełnienia wniosku w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawione w formie graficznej (wysokość do kalenicy, kąt nachylenia dachu) oraz o wskazanie lokalizacji wjazdu i miejsc postojowych dla obsługi planowanej inwestycji, oraz określenia 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 zagospodarowania przestrzennego. Wniosek został uzupełniony w dniu 26 listopada 2018 r. W dniu 28 listopada 2018 r. pismem znak WAU.6733.100.2018-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.100.2018-3. W dniu 06 grudnia 2018 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W dniu 31 grudnia 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/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 nie zostały ujęte 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 stanowi załącznik graficzny 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 2018 r., poz. 1202 ze zmianami) 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.

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca (z załącznikiem).
2. Strony wg rozdzielnika w aktach sprawy (wraz z egz. mapy zasadniczej).
3. a/a