

Swarzędz, 02.09.2021 r.

**Burmistrz**

**Miasta i Gminy Swarzędz**

Nr sprawy: **WAU.6733.42.2021-20**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

**DECYZJA Nr 43/2021**  
**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 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku

**Remigiusza Stein, Kajetana Stein oraz Krzysztofa Matuszaka**  
**ul. Kórnicka 50, 62-020 Swarzędz**

z dnia 14.07.2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku usług oświaty (przedszkole publiczne) wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, na terenie części działki o nr ewid. 204/41 położonej w miejscowości Zalasewo, rejon ul. Polskiej

**ustalam**

następującą lokalizację inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

**I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Ustalone dla terenu inwestycji oznaczonego zgodnie z załącznikiem graficznym.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku usług oświaty (przedszkole publiczne) wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
  - 2.1. Linia zabudowy:
    - a) nie ustala się,
    - b) odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zmianami).
  - 2.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - a) nie więcej niż 25% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
    - b) minimum 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
  - 2.4. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 32 m.
  - 2.5. Geometria dachu:
    - a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: płaski do 12<sup>0</sup>,
    - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 10 m,
    - c) układ połaci dachowych: dowolny,
    - d) kierunek głównej kalenicy: dowolny.

- 2.6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki: maksymalnie 10 m.
- 2.7. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 2.
- 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.9. Ogrodzenie od strony drogi - zgodnie z przepisami warunków technicznych, maksymalna wysokość ogrodzenia - 150 cm; zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 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,
  - c) obszar planowanej inwestycji tj. część działki nr geod. 204/41 położonej w miejscowości Zalasewo, gmina Swarzędz znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych tj. rowów (rowy przebiegają na południowo – wschodniej i częściowo na północno – zachodniej granicy działki), ponadto przedmiotowy obszar jest częściowo zdrenowany, w związku z tym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód oraz zapewnić dostęp do urządzeń wodnych – rowów w celu ich konserwacji – zgodnie z postanowieniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Poznaniu znak PO.ZPU.4.522.479.2021.KK z dnia 20.09.2021 r.,

## **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 3.10.2008 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 2021 r. poz. 247 ze zmianami).
2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

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

1. Obsługa komunikacyjna:
  - 1.1. Dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej o nr ewid. działki 717 i działki nr ewid. 204/38 (ul. Polskiej) poprzez teren działki o nr ewid. 204/41 na zasadzie służebność przejazdu. Obsługa komunikacyjna planowanego przedszkola na ww. terenie winna odbywać się wyłącznie od drogi bocznej – wewnętrznej dochodzącej do projektowanej ul. Polskiej – zgodnie z opinią znak WID.7012.2.124.2021-2 z dnia 16.09.2021 r.
  - 1.2. Parametry zjazdu należy uzgodnić z WID na etapie sporządzania projektu budowlanego.

- 1.3. Pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie działki objętej wnioskiem, przyjmując minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej projektowanego budynku.
2. Zasilanie w energię elektryczną - projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 20.05.2021 r. znak: 38169/2021/OD5/ZR1.
3. Zasilanie w wodę - projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej (wnioskodawca zobowiązany jest do zawarcia z firmą wywozową umowy na odbiór nieczystości ciekłych).
5. Zasilanie w gaz - projektowanym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 26.05.2021 r. znak: W310/0000109760/00001/2021/00000.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7. Ogrzewanie:
  - 7.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.12.2017 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.
  - 7.2. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

#### **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 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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. 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 załączniki do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

### **Stan faktyczny**

Dnia 14.07.2021 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku usług oświaty (przedszkole publiczne) wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, na terenie części działki o nr ewid. 204/28 położonej w miejscowości Zalasewo, rejon ul. Polskiej.

W dniu 16.07.2021 r. pismem znak WAU.6733.42.2021-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.42.2021-2. Również w dniu 16.07.2021 r. pismem znak WAU.6733.42.2021-3 zwrócono się do zarządcy drogi z prośbą o zaopiniowanie przedmiotowej inwestycji.

W dniu 26.07.2021 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W dniu 11.08.2021 r. Starosta Poznański postanowieniem znak WŚ.673.6.00102.2021.V odmówił uzgodnienia przesłanego projektu decyzji w przedmiotowej sprawie z uwagi na nieaktualny numer ewidencyjny wnioskowanej działki, która w wyniku decyzji Starosty Poznańskiego Nr 20/2020 z dnia 13.07.2020 r. uległa zmianie.

W dniu 11.08.2021 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo wnoskodawcy z prośbą o zmianę w zakresie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnika miejsc postojowych. Po przeanalizowaniu akt sprawy w tym analizy urbanistycznej organ dopuścił zmiany zgodnie z wnioskiem inwestora. Pozostałe ustalenia pozostaa bez zmian.

W dniu 20.08.2021 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o aktualną mapę zasadniczą oraz pismem znak WAU.6733.42.2021-10 oraz poinformowano strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 17.09.2021 r.

W dniu 26.08.2021 r. inwestor uzupełnił wniosek informując, że przedmiotowe postępowanie dotyczy budowy budynku usług oświaty (przedszkole publiczne) wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, na terenie części działki o nr ewid. 204/41 położonej w miejscowości Zalasewo, rejon ul. Polskiej.

W dniu 01.09.2021 r. pismem znak WAU.6733.42.2021-11 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.42.2021-12. Również w dniu 01.09.2021 r. pismem znak WAU.6733.42.2021-13 zwrócono się do zarządcy drogi z prośbą o zaopiniowanie przedmiotowej inwestycji.

W dniu 02.09.2021 r. sporządzono nowy projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, który ponownie przesłano do uzgodnień.

W dniu 16.09.2021 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 r.) stracił bowiem ważność z dniem 01.01.2003 r. 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 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 strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia tuż organowi oświadczenia 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 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.