

Swarzędz, 31.05.2023 r.

Burmistrz

Miasta i Gminy Swarzędz

Nr sprawy: **WAU.6733.11.2023-10**

Za dowodem doręczenia

Przy odpowiedzi proszę powołać się
na nasz numer sprawy

DECYZJA Nr 23/2023

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 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku

CLIP HOTEL Sp. z o.o.

ul. Rabowicka 65, 62-020 Jasin

z dnia 24.03.2023 r. uzupełnionego w dniu 07.04.2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe oraz kontenerowej wolno stojącej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 2166/14 położonej w miejscowości Swarzędz, ul. Antoniego Tabaki

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 wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe oraz kontenerowej wolno stojącej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
 - 2.1. Linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu objętego wnioskiem z drogą gminną o nr ewid. działki 2166/10, ul. Antoniego Tabaki,
 - 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 2022 r. poz. 1225).
 - 2.2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) nie więcej niż 10% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - b) minimum 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
 - 2.3. Szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 14 m dla wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe,
 - b) maksymalnie 15 m dla kontenerowej wolno stojącej stacji transformatorowej.

2.4. Geometria dachu:

- a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: płaski do 12⁰,
- b) wysokość kalenicy: maksymalnie 5 m dla wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe, maksymalnie 3 m dla wolno stojącej stacji transformatorowej,
- c) układ połaci dachowych: dowolny,
- d) kierunek głównej kalenicy: dowolny.

2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub atyki:

- a) maksymalnie 5 m dla wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe,
- b) maksymalnie 3 m dla wolno stojącej stacji transformatorowej.

2.6. Ilość kondygnacji nadziemnych: 1.

2.7. Warunki techniczne realizacji inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi i uzgodnieniami wydanymi przez zarządcę drogi i gestorów sieci przebiegających przez teren inwestycji, oraz aktualnymi warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

2.8. Inne:

- a) usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem należy zrealizować w uzgodnieniu z dysponentami sieci,
- b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- c) przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić na naradzie koordynacyjnej dotyczącej usytuowania sieci uzbrojenia terenu organizowanej przez Starostę Poznańskiego.

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 03.10.2008 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 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).
2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Przed wystąpieniem o decyzje pozwolenia na budowę /zgłoszenie zamiaru budowy należy przebieg planowanej inwestycji celu publicznej uzgodnić odrębnym trybem w Wydziale Infrastruktury Drogowej tut. Urzędu, przy czym przed wystąpieniem o uzgodnienie lokalizacji urządzenia w pasie drogowym należy uzyskać opinię narady koordynacyjnej.

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 2023 r. poz. 682).

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 2023 r. poz. 977):

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 mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Dnia 24.03.2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie wolno stojącego kontenera układu kogeneracyjnego o mocy 0,99MWe oraz kontenerowej wolno stojącej stacji transformatorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki o nr ewid. 2166/14 położonej w miejscowości Swarzędz, ul. Antoniego Tabaki.

W dniu 28.03.2023 r. pismem znak WAU.6733.11.2023-1 wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniu 07.04.2023 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek.

W dniu 12.04.2023 r. pismem znak WAU.6733.11.2023-2 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.11.2023-3.

W dniu 24.04.2023 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W dniu 09.05.2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo wnioskodawcy z prośbą o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Po przeanalizowaniu akt sprawy dopuszczono zmianę zgodnie z wnioskiem inwestora.

W dniu 15.05.2023 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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 1:500. 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 strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia tutaj 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 2023 r. poz. 682) 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.