

Nasz znak: RIK.6733.1.2018.P

DECYZJA

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm), w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy oraz art. 104, 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.01.2018 r. **WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO, 61-714 Poznań, Al. Niepodległości 34, ZPKWW, 61-716 Poznań, ul. Kościuszki 95**, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie, na działce nr 16/4, obręb Chalin, gm. Sieraków.

u s t a l a m

**na rzecz WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO, 61-714 Poznań, Al. Niepodległości 34,
ZPKWW, 61-716 Poznań, ul. Kościuszki 95
lokalizację inwestycji celu publicznego**

jako zamierzenie polegające na

budowie budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie, na działce nr 16/4, ark. 1, obręb Chalin, gm. Sieraków.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa usługowa: budowa budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Teren położony na przedmiotowej działce nie jest zabudowany i stanowi grunt rolny RIVa. Teren położony na sąsiednich działkach pełni funkcję terenów zabudowy usługowej, parku podworskiego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gruntów rolnych zabudowanych, terenu infrastruktury technicznej, lasów oraz terenów rolniczych.

b) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- ustala się zakres inwestycji zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji stanowiącymi granice działki nr 16/4 objętej niniejszą decyzją, zaznaczonymi na mapie stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji,
- linia zabudowy: nieprzekraczalną linię zabudowy dla wnioskowanej inwestycji zaznaczono na mapie stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji (załącznik nr 1),
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 1000 m²,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 1 % powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją,
- szerokość elewacji frontowej: do 45 m,
- ilość kondygnacji: do 5 kondygnacji,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 18,00 m,
- kąt nachylenia dachu: do 60°,
- układ połaci dachowych: dach płaski, dach wielospadowy, sferyczny,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: kalenica równoległa, prostopadła, ukośna,
- należy uwzględnić warunki gruntowo - wodne występujące na terenie objętym niniejszą decyzją,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji, na wnioskowanym terenie, w jego sąsiedztwie, występują sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić odległość projektowanej inwestycji z gestorami tych poszczególnych sieci infrastruktury technicznej lub warunki ich przełożenia,
- szczegółowe zasady zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji objętej niniejszą decyzją oraz rozwiązania projektowe, w tym odległość od ujęcia wody na sąsiedniej działce nr 16/6 oraz odległość od lasu, będą rozstrzygane przez właściwy organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i inne przepisy dotyczące wnioskowanej inwestycji.

c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystywaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu a gdy nie jest to możliwe Burmistrza Gminy Sieraków,
- usunięcie drzew lub krzewów z terenu objętego niniejszą decyzją może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia od właściwego organu, jeżeli jest ono wymagane zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody,
- Urząd Gminy Sieraków nie stwierdził potencjalnego znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.

d) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wszelkie odkryte podczas prac ziemnych przedmioty zabytkowe, obiekty nieruchome o wartości historycznej i zabytki archeologiczne podlegają ochronie, wymagają wstrzymania robót, zabezpieczenia i zawiadomienia służb ochrony zabytków – Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 ze zm.),

e) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na podstawie warunków gestora sieci - zgodnie z pismem WPK Sp. z o.o. w Sierakowie z dnia 04.01.2018 r. zapewniającym, że istnieje możliwość dostawy wody do przedmiotowej nieruchomości,
- odprowadzenie ścieków: do projektowanej indywidualnej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków gestora sieci - zgodnie z pismem Rejonu Dystrybucji Szamotuły ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/35/2018 z dnia 10.01.2018 r. dotyczącym wydania zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla obiektu Ośrodek Edukacji Przyrodniczej, dz. nr 16/4, Chalin,
- zaopatrzenie w gaz: nie projektuje się,
- zaopatrzenie w energię ciepłą: dopuszcza się możliwość ogrzewania tradycyjnego na paliwo stałe z preferencją rozwiązań ekologicznych,
- gospodarowanie odpadami: gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie objętym niniejszą decyzją i wywóz w ramach umowy,
- obsługa komunikacyjna: zjazd na drogę (dz. nr 17, która jest własnością Gminy Sieraków). **Miejsca parkingowe - 30 miejsc dla samochodów osobowych, 3 miejsca dla autokarów, należy zapewnić na terenie objętym niniejszą decyzją,**
- odprowadzenie wód opadowych: do gruntu na teren objęty niniejszą decyzją,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- środki łączności: we własnym zakresie.

f) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.),
- wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób nie powodujący ograniczeń w normalnym funkcjonowaniu istniejącej sąsiedniej zabudowy i terenu w sąsiedztwie projektowanej inwestycji,
- wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania oraz wypłacenia ustalonych umową odszkodowań.

g) Linie rozgraniczające teren inwestycji stanowiące granice działki objętej niniejszą decyzją oraz oznaczenia graficzne określono na mapie stanowiącej część graficzną niniejszej decyzji (załącznik nr 1).

Wygaśnięcie decyzji nastąpi, zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Alinę Zielińską wpisaną na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem WP - 0263.

UZASADNIENIE

Stan Faktyczny:

W dniu 09.01.2018 r. do Burmistrza Gminy Sieraków został złożony wniosek WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO, 61-714 Poznań, Al. Niepodległości 34, ZPKWW, 61-716 Poznań, ul. Kościuszki 95, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie, na działce nr 16/4, obręb Chalin, gm. Sieraków. W związku z tym organ I instancji wszczął postępowanie w ww. sprawie.

W związku z powyższym, w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego organ I instancji stwierdził, że planowane zamierzenie inwestycyjne położone jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), wnioskowana inwestycja wymaga w drodze decyzji, ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W toku postępowania administracyjnego przeanalizowano wniosek oraz dokonano analizy w zakresie zgodności z art. 61 ust. 1 pkt. 4. ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W oparciu o ww. analizę dla ww. wniosku został sporządzony projekt decyzji o warunkach zabudowy nr RIK. 6733.1.2018.P z dnia 16.01.2018 r.

Stan prawny:

Wobec powyższego organ zważył, co następuje.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego organ I instancji stwierdził, że planowane zamierzenie inwestycyjne położone jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla takiego obszaru warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

W toku postępowania administracyjnego, w wyniku przeanalizowania wniosku i przeprowadzenia analizy w zakresie zgodności z art. 61 ust. 1 pkt. 4. ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizy w oparciu o art. 53 ust. 3 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono, że wnioskowane przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego, zgodnie z art. 6, pkt. 6 obowiązującej ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz stwierdzono, że możliwa jest zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi po uzyskaniu uzgodnień projektu decyzji. W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Sieraków w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dnia doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa).

Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatowego w Międzychodzie, ul 17 Stycznia 143.

BURMISTRZ GMINY
mgr Wald Maciolek

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - mapa stanowiąca część graficzną decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Otrzymują strony:

1. Województwo Wielkopolskie, al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań
2. Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego, ul. Kościuszki 95, 61-716 Poznań
3. Mieczysław Walorczyk, Grobia 49, 64-410 Sieraków
4. Gmina Sieraków, ul. 8 Stycznia 38, 64-410 Sieraków
5. Aa.

Do wiadomości:

6. Starosta Powiatowy w Międzychodzie

Sieraków, dnia 16.01.2018 r.

Analiza do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

RIK. 6733.1.2018.P

Wniosek: WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO, 61-714 Poznań, Al. Niepodległości 34, ZPKWW, 61-716 Poznań, ul. Kościuszki 95, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie, na działce nr 16/4, obręb Chalin, gm. Sieraków.

1. Podstawa:

- obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wniosek inwestora, wizja w terenie, mapa.

2. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- wnioskowana inwestycja polega na budowie budynku edukacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, indywidualnej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, w ramach rozbudowy i modernizacji OEP ZPKWW w Chalinie, na działce nr 16/4, obręb Chalin, gm. Sieraków,
- teren położony na przedmiotowej działce nr 16/4 nie jest zabudowany budynkami i stanowi grunt rolny RIVa,
- wnioskowany teren położony jest na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru specjalnej ochrony Puszcza Notecka PLB300015, specjalnego obszaru ochrony Ostoi Międzychodzko - Sierakowskiej:
 - prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystywaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
 - w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu a gdy nie jest to możliwe Burmistrza Gminy Sieraków,
 - usunięcie drzew lub krzewów z wnioskowanego terenu może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia od właściwego organu, jeżeli jest ono wymagane zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody,
 - Urząd Gminy Sieraków nie stwierdził potencjalnego znaczącego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67, ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1: teren położony na przedmiotowej działce, objęty wnioskiem, stanowi grunt rolny RIVa,
- planowana inwestycja położona jest w sąsiedztwie zespołu dworskiego, poł. XIX: dwór, nr rej.: 1578/A z 27.07.1974, park, nr rej.: 2554/A z 11.08.1995, oraz w sąsiedztwie zespołu folwarcznego, 2 poł. XIX, nr rej.: 280/Wlkp/A z 27.02.2016, projekt decyzji o warunkach zabudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu – ul. Gołębia 2,
- zainwestowanie w sieci infrastruktury: wnioskowany teren jest częściowo zainwestowany w sieci infrastruktury technicznej, w związku z tym: jeżeli w obrębie usytuowania wnioskowanej inwestycji występują sieci infrastruktury technicznej należy uzgodnić odległość projektowanej inwestycji z gestorami tych poszczególnych sieci infrastruktury technicznej lub warunki ich przełożenia,
- wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą realizować na podstawie warunków określonych przez gestorów sieci,
- obsługa komunikacyjna wnioskowanego terenu: wnioskowany zjazd na drogę (dz. nr 17, która jest własnością Gminy Sieraków).

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- funkcja zabudowy: teren na przedmiotowej działce nie jest zabudowany budynkami i stanowi grunt rolny RIVa,
- wnioskowana działka nr 16/4 jest własnością Województwa Wielkopolskiego w trwałym zarządzie Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego.

wykonała: mgr inż. arch. Alina Zielińska

mgr inż. arch. Alina Zielińska
Członek Wielkopolskiej Okręgowej
Izby Architektów
Nr WP-0263
61-307 Poznań, ul. Jagódowa 32

BURMISTRZ GMINY
mgr Witold Maciołek