



Burmistrz Obornik
ul. Marsz. J. Piłsudskiego 76
64 – 600 Oborniki

PLP.6733.12.2023

Oborniki, dnia 22 maja 2023 r.

DECYZJA
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.) oraz art. 50 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 i 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.04.2023 r., zmienionego w dniu 13.04.2023 r.:

Gminy Oborniki
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64 - 600 Oborniki

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku żłobka publicznego na terenie działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 1098/2, 1098/3 położonych w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji

u s t a l a m

następujące warunki lokalizacji inwestycji:

- 1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: rozbudowa i przebudowa budynku żłobka publicznego w Obornikach;
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 3) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakres inwestycji: rozbudowa i przebudowa budynku żłobka publicznego w Obornikach,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) przebieg linii zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 200m² do 520m² dla projektowanej zabudowy,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, liczonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:
 - od 3,0m do 10,0m, przy uwzględnieniu przepisów techniczno-budowlanych – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian – dla planowanej przebudowy,
 - g) szerokość elewacji frontowej: od 6,0m do 15,0m dla planowanej rozbudowy,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian dla planowanej przebudowy,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
 - dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian dla planowanej przebudowy,



- j) wysokość kalenicy:
 - od 3,0m do 10,0m, przy uwzględnieniu przepisów techniczno-budowlanych – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian – dla planowanej przebudowy,
 - k) układ połaci dachowych:
 - dowolny – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian – dla planowanej przebudowy,
 - l) kierunek kalenicy:
 - dowolny – dla planowanej rozbudowy,
 - pozostaje bez zmian – dla planowanej przebudowy,
 - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 4) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,
 - b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2256 ze zmianami), Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zmianami), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zmianami),
 - c) ochrona środowiska naturalnego – inwestycja nie będzie realizowana na obszarach chronionych przyrodniczo,
 - d) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami);
- 5) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Obornik.
- Z uwagi na niezajęcie stanowiska w ustawowym terminie przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 6) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – na zasadach dotychczasowych,
 - b) minimalna liczba nowych miejsc postojowych – 10 miejsc postojowych, które należy zrealizować na terenie objętym decyzją,

- c) dostawa wody – istniejącym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385) należy uwzględnić możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą 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. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz – istniejącym przyłączem z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) gospodarowanie odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie przedmiotowych działek i wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi miejscowo i powszechnie obowiązującymi,
 - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
- 8) ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren objęty wnioskiem nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- 9) linie rozgraniczające teren inwestycji określono na załącznikach graficznych do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 07.04.2023 r. Gmina Oborniki, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64 - 600 Oborniki zwróciła się z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku żłobka publicznego

w Obornikach na terenie działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 1098/2, 1098/3 położonych w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki. W dniu 13.04.2023 r. wniosek został zmieniony o zakres terenu inwestycji.

Inwestor wnioskuje o realizację planowanej inwestycji w granicy z działkami oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków nr 3338, 1100, 1099. Kwestia możliwości realizacji rozbudowy, w miejscu wskazanym przez wnioskodawcę będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej i może wymagać uzyskania odstąpienia od warunków technicznych.

Zgodnie z zapisami art. 6 pkt. 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi są inne cele publiczne określone w ustawach. Zgodnie z art. 7 pkt. ust. 1 15 ustawy o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. Właścicielem wnioskowanego budynku żłobka jest Gmina Oborniki. W związku z powyższym stwierdzono, że planowana inwestycja mieści się w zakresie celów wskazanych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest inwestycją, której lokalizację ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) jak dla terenu, dla którego jest brak planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji. Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Ewę Łodę zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym numery dyplomów ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej 125124 i 12696.

Pouczenie

- 1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie.*
- 2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 na kopii mapy zasadniczej.
2. Analiza stanu prawnego i faktycznego.

Otrzymują:

1. Gmina Oborniki
Wydział Inwestycji i Rozwoju
w miejscu
2. Żłobek Miejski w Obornikach
ul. Marsz. J. Piłsudskiego 56A, 64 – 600 OBORNIKI
3. a/a

Sprawę prowadzi: Wydział Planowania Przestrzennego

Tomasz Misternski (p.225, tel. 61 65 59 139, Tomasz.Misternski@um.oborniki.pl)

Z up. BURMISTRZA

Piotr Woszczyk
Z-ca Burmistrza

