

Ostrów Wielkopolski, dnia 12.01.2022 r.

WPP.6733.1.45.2021

Dot. sprawy nr WAP.RAU.6733.1.45.2021

DECYZJA nr 6733.3.2022

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 listopada 2021 r., złożonego przez Pana Pawła Rajskiego, Starostę Ostrowskiego oraz Pana Romana Pacholczyka, Wicestarostę Ostrowskiego

w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **budowie budynku poradni psychologiczno – pedagogicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 7/8, obręb 097**, położonej w Ostrowie Wlkp. w rejonie ulic Armii Krajowej i Kantaka

u s t a l a m

l o k a l i z a c j ę i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o

na rzecz: Powiatu Ostrowskiego.

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku poradni psychologiczno – pedagogicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 7/8, obręb 097**, położonej w Ostrowie Wlkp. w rejonie ulic Armii Krajowej i Kantaka.

1. **Rodzaj inwestycji:** usługi oświaty.

2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Ustala się lokalizację inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji. Zakres inwestycji obejmuje budowę budynku poradni psychologiczno – pedagogicznej, o powierzchni zabudowy do 750 m², wysokości całkowitej do 10,0 m, krytego dachem płaskim (tj. o kącie nachylenia do 12°) - w obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną w odległości 6,0 m od frontowych granic wnioskowanego terenu, przy uwzględnieniu przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.).

3. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

1) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)

2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na

mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej – ul. Armii Krajowej;
- 2) miejsca parkingowe: dla obsługi planowanej inwestycji, na terenie własnej działki, należy zapewnić min. 30 miejsc parkingowych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENERGA Operator S.A.;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez WODKAN PWiK S.A.;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z 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;
- 6) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez WODKAN PWiK S.A.;
- 7) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Ostrów Wlkp.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 2) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych

- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.);

- b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);
 - c) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1609);
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
- 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów lub instytucji uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Ostrowskiego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2052 ze zm.).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miejski w Ostrowie Wielkopolskim w dniu 10 listopada 2021 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie budynku poradni psychologiczno – pedagogicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 7/8, obręb 097, położonej w Ostrowie Wlkp. w rejonie ulic Armii Krajowej i Kantaka.

O wszczęciu postępowania w sprawie strony zawiadomiono na piśmie. Ponadto obwieszczenie o wszczęciu postępowania ogłoszono na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Ostrowie Wielkopolskim.

Na skutek zawiadomienia o wszczęciu postępowania, pismem z dnia 18 listopada 2021 r., uwagi do sprawy wniósł Pan Franciszek Hodyra, podnosząc m. in., że planowana inwestycja realizowana będzie zbyt blisko granicy sąsiedniej działki, która będzie zacieniana i tym samym straci na atrakcyjności i wartości, pogarszając jakość życia. Zdaniem Strony – planowany budynek winien przylegać do szczytu hali sportowej, a okna powinny wychodzić na ul. Armii Krajowej i na teren szkolny, a nie na prywatne posesje, natomiast jego wysokość nie powinna przekraczać 3 m, gdyż budynki w granicy taką wysokość mają.

Odnosząc się do ww. uwag, wyjaśnić należy, co następuje.

- wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie przesądza jeszcze o faktycznej realizacji inwestycji, stanowiąc jedynie promesę do wystąpienia do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej o uzyskanie pozwolenia na budowę. Dopiero na tym etapie, na podstawie sporządzonego szczegółowego projektu budowlanego oraz na podstawie wymaganych przepisami odrębnymi dokumentów, badane będą przez organ administracji architektoniczno – budowlanej szczegółowe rozwiązania techniczno – budowlane dotyczące inwestycji, w tym określenie ewentualnego stopnia ingerencji przedmiotowej inwestycji na sąsiednie nieruchomości;
- odległości budynków od granic sąsiednich działek budowlanych regulowane są przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), stanowiącymi akt prawa wyższego rzędu, co oznacza, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie reguluje w ogóle tych zagadnień;

- organ nie może ponadto w niniejszym postępowaniu odnosić się do zdarzeń przyszłych, niepewnych, domniemanych i nie popartych stosownymi dowodami. Omawiane zarzuty, w zakresie potencjalnej utraty wartości działki, czy też pogorszenia warunków życia, mają charakter hipotetycznych założeń i nie mają charakteru aktualnego ani sprawdzalnego obiektywnie. Interesu prawnego nie można zaś wywodzić z hipotetycznego naruszenia prawa w przyszłości. Nie można też zakładać, że przedmiotowa inwestycja powodować będzie uciążliwości wykraczające poza dopuszczalne normy, określone odrębnymi przepisami;
- niniejsza decyzja zapewnia w swych zapisach ochronę interesów osób trzecich, w tym: nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, jak też zobowiązuje inwestora do podejmowania wszelkich, wymaganych przepisami prawa, dostępnych środków technicznych i technologicznych chroniących przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, co znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach pkt 6, które to ustalenia są wiążące dla inwestora – także na etapie realizacji inwestycji;
- zgodnie z art. 52 ust. 3 ustawy - nie można uzależnić wydania decyzji od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przedmiotową inwestycję należy zaliczyć do inwestycji celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.).

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należało ustalić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ponadto, w toku analizy, nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy odwołanie winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Jakub Tomalkiewicz
mgr inż. Jakub Tomalkiewicz
Dyrektor Wydziału Polityki Przestrzennej

Załącznik:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

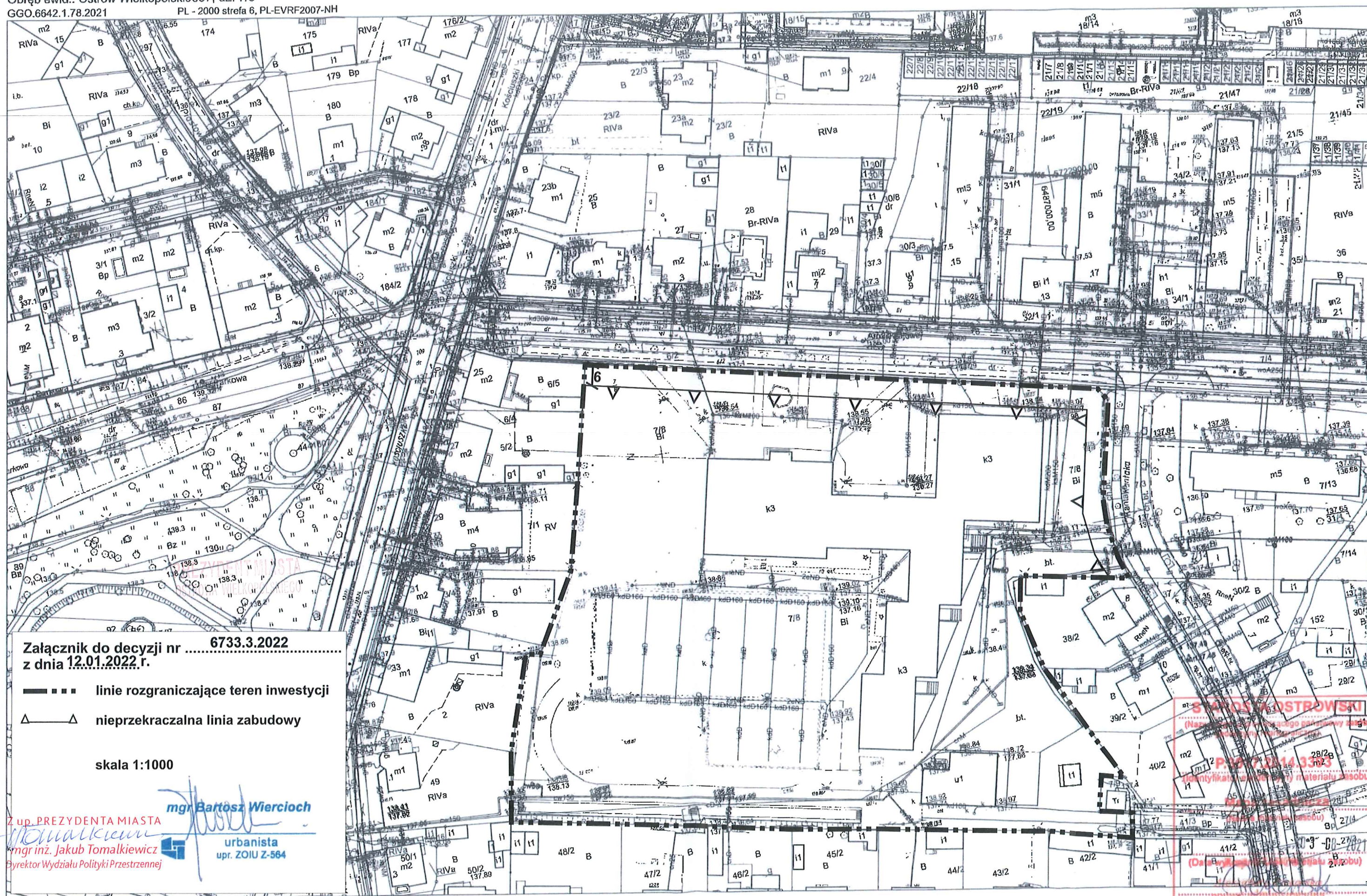
Otrzymują:

1. Powiat Ostrowski
2. ZESPÓŁ SZKÓŁ TRANSPORTOWO-ELEKTRYCZNYCH CENTRUM KSZTAŁCENIA USTAWICZNEGO
3. Janowska Małgorzata
4. Sikora Michał
5. Bociański Dariusz
6. Kołodziej Angelika
7. Horyra Mariusz i Justyna
8. Hodyra Franciszek
9. Hodyra Artur
10. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
11. a/a

Projekt decyzji sporządził: mgr Bartosz Wiercioch upr. urbanistyczne ZOIU nr Z-564
kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

PL - 2000 strefa 6, PL-EVRF2007-NH

Skala: 1:1000



Załącznik do decyzji nr 6733.3.2022
z dnia 12.01.2022 r.

— ■ ■ ■ linie rozgraniczające teren inwestycji

 nieprzekraczalna linia zabudowy

skala 1:1000

mgr Bartosz Wiercioch

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Kr. mgr inż. Jakub Tomalkiewicz

Dyrektor Wydziału Polityki Przestrzennej

urbanista
upr. ZOIU Z-564

STANOWISKO

(Miejscowość)

28/2 B

41/3

41/2

41/1

41/4

41/5

41/6

41/7

41/8

41/9

41/10

41/11

41/12

41/13

41/14

41/15

41/16

41/17

41/18

41/19

41/20

41/21

41/22

41/23

41/24

41/25

41/26

41/27

41/28

41/29

41/30

41/31

41/32

41/33

41/34

41/35

41/36

41/37

41/38

41/39

41/40

41/41

41/42

41/43

41/44

41/45

41/46

41/47

41/48

41/49

41/50

41/51

41/52

41/53

41/54

41/55

41/56

41/57

41/58

41/59

41/60

41/61

41/62

41/63

41/64

41/65

41/66

41/67

41/68

41/69

41/70

41/71

41/72

41/73

41/74

41/75

41/76

41/77

41/78

41/79

41/80

41/81

41/82

41/83

41/84

41/85

41/86

41/87

41/88

41/89

41/90

41/91

41/92

41/93

41/94

41/95

41/96

41/97

41/98

41/99

41/100

41/101

41/102

41/103

41/104

41/105

41/106

41/107

41/108

41/109

41/110

41/111

41/112

41/113

41/114

41/115

41/116

41/117

41/118

41/119

41/120

41/121

41/122

41/123

41/124

41/125

41/126

41/127

41/128

41/129

41/130

41/131

41/132

41/133

41/134

41/135

41/136

41/137

41/138

41/139

41/140

41/141

41/142

41/143

41/144

41/145

41/146

41/147

41/148

41/149

41/150

41/151

41/152

41/153

41/154

41/155

41/156

41/157

41/158

41/159

41/160

41/161

41/162

41/163

41/164

41/165

41/166

41/167

41/168

41/169

41/170

41/171

41/172

41/173

41/174

41/175

41/176

41/177

41/178

41/179

41/180

41/181

41/182

41/183

41/184

41/185

41/186

41/187

41/188

41/189

41/190

41/191

41/192

41/193

41/194

41/195

41/196

41/197

41/198

41/199

41/200

41/201

41/202

41/203

41/204

41/205

41/206

41/207

41/208

41/209

41/210

41/211

41/212

41/213

41/214

41/215

41/216

41/217

41/218

41/219

41/220

41/221

41/222

41/223

41/224

41/225

41/226

41/227

41/228

41/229

41/230

41/231

41/232

41/233

41/234

41/235

41/236

41/237

41/238

41/239

41/240

41/241

41/242

41/243

41/244

41/245

41/246

41/247

41/248

41/249

41/250

41/251

41/252

41/253

41/254

41/255

41/256

41/257

41/258

41/259

41/260

41/261

41/262

41/263

41/264

41/265

41/266

41/267

41/268

41/269

41/270

41/271

41/272

41/273

41/274

41/275

41/276

41/277

41/278

41/279

41/280

41/281

41/282

41/283

41/284

41/285

41/286

41/287

41/288

41/289

41/290

41/291

41/292

41/293

41/294

41/295

41/296

41/297

41/298

41/299

41/300

41/301

41/302

41/303

41/304

41/305

41/306

41/307

41/308

41/309

41/310

41/311

41/312

41/313

41/314

41/315

41/316

41/317

41/318

41/319

41/320

41/321

41/322

41/323

41/324

41/325

41/326

41/327

41/328

41/329

41/330

41/331

41/332

41/333

41/334

41/335

41/336

41/337

41/338