

KOMENDA MIEJSKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ W POZNANIU

Kostrzyn, dnia 11 lutego 2022 r.

Wpłynęło dnia 2022-02-16 2 Zał.

L. dz. 1577 (Przydział NT / 822)

Sposób	Osobisty	Fuzja	Konfer	Fax	Elektr.
		<input checked="" type="checkbox"/>			

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

DECYZJA nr 7/2022
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 741 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.12.2021 r., który złożyła:

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu
ul. Bobrzańska 6A, 61-248 Poznań

ustalam

na rzecz Wnioskodawcy

lokalizację inwestycji celu publicznego

na działce oznaczonej nr ewid. 11/3, położonej we wsi Iwno, obręb geodezyjny Iwno, gmina Kostrzyn,

dla inwestycji obejmującej:

budowę jednostki ratowniczo-gaśniczej Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą

- Rodzaj inwestycji:**
Budynek straży pożarnej.
- Zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizację jednostki ratowniczo-gaśniczej (z częścią socjalną, garażowo-magazynową oraz z wieżą strażacką) wraz z instalacją fotowoltaiczną.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 37/6 – zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.); b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami 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.);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	maksymalnie 1600,0 m ² – maksymalnie 26% powierzchni działki;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 25% powierzchni działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	do 65,0 m;
5)	liczba kondygnacji:	dla części socjalnej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla części garażowo-magazynowej jedna kondygnacja nadziemna; dla wieży strażackiej maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne;
6)	wysokość budynku:	dla części socjalnej maksymalnie 10,0 m; dla części garażowo-magazynowej do 7,0 m; dla wieży strażackiej do 15,0 m;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	maksymalnie 10,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do części socjalnej; maksymalnie 7,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do części garażowo-magazynowej; maksymalnie 15,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do wieży strażackiej;

8)	geometrii dachu:	dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykusy oraz zadaszeń wejść;
9)	inne ustalenia	brak;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- 2) zgodnie z art. 96 ust. 1 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. 2373 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić,
- 3) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Z uwagi na stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 52-31/94 ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w wyznaczonych granicach stanowisk wrysowanych na załączniku graficznym nr 1 do decyzji, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1)	zaopatrzenie w wodę:	z przyłącza z sieci wodociągowej – zgodnie z opinią o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków nr 415/O/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r.;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z przyłącza z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/19712/2021 z dnia 29.11.2021 r.;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	odprowadzanie ścieków:	zgodnie z opinią o możliwości dostawy wody i odbioru ścieków nr 415/O/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r.;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki lub do istniejącej kanalizacji deszczowej;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	zjazd z ul. Gnieźnieńskiej (pełniącej funkcję drogi publicznej – gminnej), stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 37/6; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;
8)	ilość miejsc parkingowych:	zapewnić w granicach działki minimum 20 miejsc postojowych;
9)	inne ustalenia:	dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych;

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 3) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich 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,
- 4) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.
9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej, stanowiącej integralną część decyzji.
10. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Inne warunki:
 - W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
 - Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
 - Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na sąsiednich terenach, a w szczególności:
 - nie może uniemożliwiać korzystania z istniejącej i nowo realizowanej infrastruktury technicznej,
 - nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach osób trzecich.
 - Przez działkę objętą decyzją o warunkach zabudowy przebiegają sieci infrastruktury technicznej – co należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu na etapie występowania o decyzję o pozwoleniu na budowę.
 - Lokalizacja przedmiotowej inwestycji winna uwzględniać ochronę wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno”), wrażliwych na zanieczyszczenie, w granicach którego jest ona zlokalizowana – postanowienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DI.IV.7637.7.2022 z dnia 26 stycznia 2022 r.
 - Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do inwestycji celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa [...] W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie ma podstaw do przeprowadzenia analizy, czy dla gruntów rolnych klasy IIIb zachodzi jeden z przypadków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i czy grunty te mają zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze – postanowienie Starosty Poznańskiego nr WŚ.673.8.00004.2022.VIII z dnia 21 stycznia 2022 r.
 - Teren budowy jest uzbrojony w systematyczną sieć drenarską. Przerwane podczas budowy ciągi drenarskie, należy naprawić pod nadzorem pracownika Spółki Wodnej, względnie zlecić naprawę Spółce Wodnej. Przejście sieci przez rowy melioracyjne należy wykonać w rurze osłonowej min. 0,80 m pod stałym dnem rowu. Skarpy i dno rowu doprowadzić do stanu pierwotnego. Zabrania się bezwzględnie podłączenia urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych podległych spółce, bez wcześniejszego uzgodnienia. Zastrzega się, że w przypadku nie naprawienia urządzeń drenarskich przerwanych podczas budowy, kosztami naprawy inwestor obciąży wykonawcę robót. Okres na ujawnienie ewentualnych szkód to 3 lata. W tym czasie naprawy będą wykonywane na koszt inwestora. Tereny położone wzdłuż rowów melioracyjnych powinny być dostępne (ogrodzenie) do konserwacji mechanicznej.

UZASADNIENIE

W dniu 03.12.2021 r. wpłynął do Burmistrza Gminy Kostrzyn wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Zgodnie z art. 53 ust 1 ww. ustawy o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie inwestor oraz właściciele nieruchomości zostali skutecznie powiadomieni pismem z dnia 22.12.2021 r. Strony postępowania powiadomiono również w drodze obwieszczenia – na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kostrzynie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty – na tablicy ogłoszeń w Iwnie, gdzie planowana jest przedmiotowa inwestycja. Projekt decyzji zgodnie z art. 53, ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został pozytywnie uzgodniony przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego z uwagą w pkt 11 tiret 5, Wojewodę Wielkopolskiego, Starostę Poznańskiego - Wydział Powiatowego Konserwatora Zabytków, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa z uwagą w pkt. 11 tiret 6, Geologa Powiatowego w Wydziale Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa oraz Zarząd Zlewni Poznań. Projekt uzyskał również pozytywną opinię Gminnej Spółki Wodnej w Kostrzynie z uwagą w pkt 11 tiret 7 i Kierownika Wydziału Rozwoju Gminy Urzędu Miejskiego w Kostrzynie.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem z dnia 13 stycznia 2022 r.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na działce objętej wnioskiem.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu przy ul. Jackowskiego 18.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrz Gminy Kostrzyn w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji przez inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja celu publicznego, lub zawiadomienia pozostałych stron o jej wydaniu poprzez obwieszczenie wywieszone na tablicach informacyjnych w Urzędzie Gminy Kostrzyn.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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 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.

Integralną część decyzji stanowi oznaczony numerem i opieczetowany załącznik.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymaga uzyskania klauzuli ostateczności potwierdzonej przez Organ wydający decyzję.



z up. BURMISTRZA

Waldemar Biskupski
z-ca BURMISTRZA

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji (mapa).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a

Analiza

wykonana w związku z ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego na działce oznaczonej numerem ewid. 11/3, położonej we wsi Iwno, obręb geodezyjny Iwno, gmina Kostrzyn, dla inwestycji obejmującej budowę jednostki ratowniczo-gaśniczej Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w postępowaniu o ustalenie lokalizacji wymienionej wyżej inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę:

1. Stanu prawnego i faktycznego:
 - a) działka nr ewid.: 11/3 o łącznej pow. 0,6208 ha;
 - użytki: RIIIa (grunty orne) o pow. 0,4353 ha; użytki: RIVa (grunty orne) o pow. 0,1855 ha;
 - własność: publiczna;
 2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje realizację jednostki ratowniczo-gaśniczej (z częścią socjalną, garażowo-magazynową oraz z wieżą strażacką) wraz z instalacją fotowoltaiczną.
 3. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - a) warunków i wymagań ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego: nie dotyczy;
 - b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; przedmiotowa inwestycja:
 - nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
 - jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską – w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr AZP 52-31/94.,
 - nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
 - zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
 - c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu, powinny być szczegółowo rozwiązane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
 - d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - przy braku na terenie projektowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawo budowlane i przepisów techniczno-budowlanych;
 - e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
 - inwestycja nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego;
 4. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
 - a) przedmiotowa inwestycja ma być realizowana na terenie, dla którego:
 - nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - nie istnieje obowiązek opracowania ww. planu;
 - b) w ewidencji gruntów sprawdzono Strony postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – wypisy w aktach sprawy;

- c) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 50 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zgodnie z którym *Przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa albo ochrony granicy państwowej, a także do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.*

Analizę sporządził mgr Tomasz Wojciechowski
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 3 i 4 upzp

Tomasz Wojciechowski

urbanista kwalifikowany
na podst. art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

z up. BURMISTRZA


Waldemar Biskupski
z-ca BURMISTRZA