

WB1-PP.6733.43.2022

**DECYZJA  
O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1, art. 53 ust. 4 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w trybie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24 sierpnia 2022 r., złożonego przez:

**Miasto i Gminę Kórnik**  
Plac Niepodległości 1, 62-035 Kórnik

**ustalam na rzecz Wnioskodawcy  
warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla przedsięwzięcia:

**przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego  
na budynek biblioteki publicznej z pomieszczeniami administracyjnymi  
na działce oznaczonej nr ewid. 363,  
położonej w obrębie geodezyjnym Kórnik, gmina Kórnik**

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, po przeprowadzeniu wizji w terenie, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

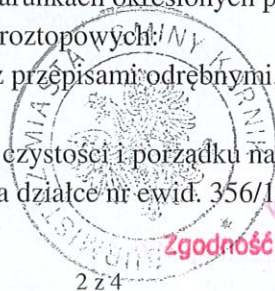
1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
  - a) rodzaj zabudowy: biblioteka,
  - b) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: usługowa.
2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linia zabudowy:
    - nieprzekraczalna, w linii istniejącego na działce budynku (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie obiektu do granicy działki),
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
    - nie więcej niż 30% po rozbudowie,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu:
    - nie mniej niż 30%,
  - d) szerokość elewacji frontowej:
    - bez zmian,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu:
    - bez zmian,
  - f) układ głównych połaci dachowych dla rozbudowy:
    - płaski ( $\leq 12^\circ$ ) lub stromy,
  - g) kąt nachylenia głównych połaci dachu stromeo dla rozbudowy (nie dotyczy: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów):
    - od  $30^\circ$  do  $45^\circ$ ,
  - h) wysokość rozbudowy:
    - nie więcej niż 10,0 m (wysokość rozbudowy nie może przewyższyć istniejącego budynku),





- i) kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki:  
- dowolny.
3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione 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),
  - b) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.), organ rozważył, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie to nie nastąpi,
  - d) inwestycja zlokalizowana jest w granicach gminnego zespołu stanowisk archeologicznych nr 46,
  - e) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie. Wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych należy złożyć przed zatwierdzeniem projektu budowlanego,
  - f) inwestycja zlokalizowana jest w granicach gminnego stanowiska archeologicznego nr 33,
  - g) ze względu na lokalizację inwestycji w strefie urbanistycznej miasta Kórnik, objętej ścisłą ochroną konserwatorską i wpisanej do rejestru zabytków pod nr 2199/Wlkp/A decyzją z dnia 18.09.1990 r., na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie odpowiedniego miejscowego konserwatora zabytków,
  - h) budynek położony przy ul. Poznańskiej 65 w Kórniku - będący przedmiotem niniejszej decyzji - ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlega ochronie konserwatorskiej w zakresie zachowania historycznej bryły i wystroju elewacji. Z tego względu, wysokość rozbudowy nie może przewyższyć istniejącego budynku zabytkowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 363, obręb geodezyjny Kórnik,
  - i) inwestycja zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik, ustanowionego uchwałą Nr I(1)93 Rady Miasta i Gminy w Kórniku z dnia 26 stycznia 1993 r. w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik – brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - c) zaopatrzenie w ciepło:
    - uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych,
  - d) sposób odprowadzania ścieków:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) gospodarowanie odpadami:
    - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - g) dostęp do drogi publicznej gminnej na działce nr ewid. 356/1:

**BURMISTRZ**  
Miasta i Gminy Kórnik



Zgodność odpisu z oryginałem  
12 STY. 2023  
Kórnik, dnia .....  
podpis

Z up. Burmistrza  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Podpis



- poprzez bezpośredni zjazd.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
    - a) inwestycja nie może pozbawić: 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,
    - b) należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę przed: uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
  6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.
  7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do decyzji.
  8. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  9. Inne warunki: wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Rejonowym Związkiem Spółek Wodnych w Śremie - ul. Ogrodowa 39, 63-100 Śrem. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

### Uzasadnienie

Z dniem 15 września 2022 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku usługowo-mieszkalnego na budynek biblioteki publicznej z pomieszczeniami administracyjnymi na działce oznaczonej nr ewid. 363, położonej w obrębie geodezyjnym Kórnik, gmina Kórnik.

Planowane przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego, zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W dniu 11 października 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Kórnik zwrócił się, w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, do organów wskazanych w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), z prośbą o uzgodnienie projektu decyzji.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy, sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

**W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.**

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania

Zgodność odpisu z oryginałem

12 STY. 2023

Kórnik, dnia .....  
podpis

**BURMISTRZ**  
Miasta i Gminy Kórnik





administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza brak możliwości jej zaskarżenia do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego przysługuje prawo do wniesienia żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Część graficzna decyzji,
- Załącznik nr 2 - Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk – Mikołajczak

Otrzymują:

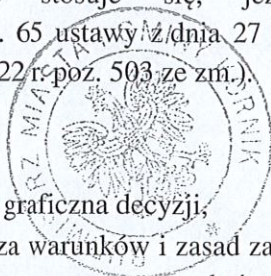
1. Wydział Inwestycji UMiG Kórnik /w miejscu/,
2. Wydział Gosp. Nieruchomościami UMiG Kórnik /w miejscu/,
3. UMiG Kórnik do akt.

Sprawę prowadzi:

inspektor Bartosz Siarka

Wydział Planowania Przestrzennego UMiG Kórnik

Pokój nr 211, II piętro, tel. (61) 817 04 11 wew. 598



Z up. Burmistrza  
*mgr Sebastian Włochy*  
Wiceburmistrz

URZĄD MIASTA I GMINY KÓRNIK  
stwierdza, że niniejsza decyzja stała się ostateczna

z dniem 21.11.2022 r.

Kórnik, dnia 12 STY. 2023

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy Kórnik

Inspektor  
*Bartosz Siarka*

Z up. Burmistrza  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego

Zgodność odpisu z oryginałem

12 STY. 2023

Kórnik, dnia .....  
podpis

BURMISTRZ  
424  
Miasta i Gminy Kórnik

*Mariusz Kosiński*

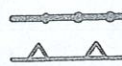


WB1-PP.6733.43.2022

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

03 LIS. 2022

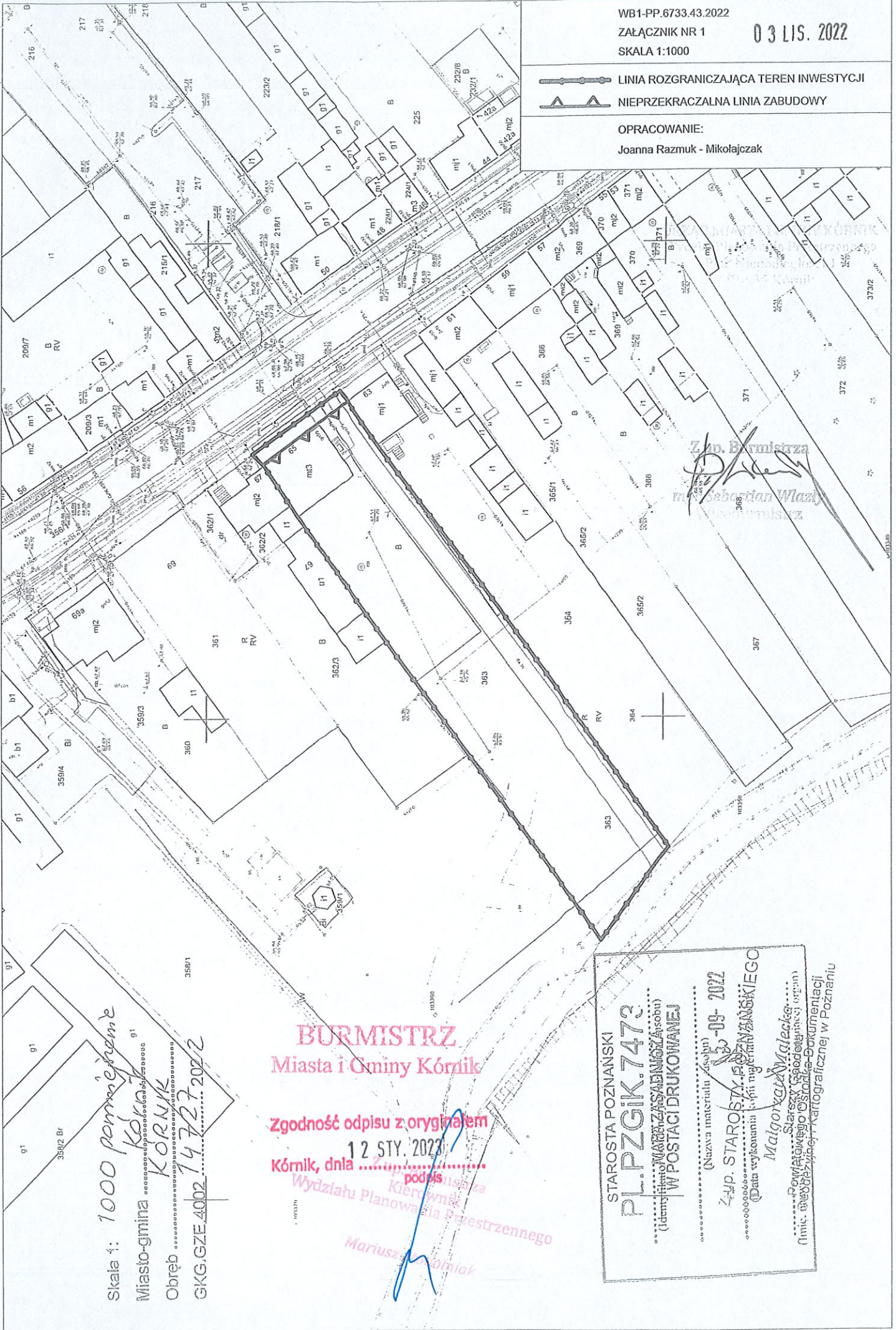


LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKROCALNA LINIA ZABUDOWY

OPRACOWANIE:

Joanna Razmuk - Mikołajczak



Zap. Burmistrza  
*[Signature]*  
mgr Sebastian Wlazły  
Burmistrz

Skala 1: 1000 pomiarowe  
Miasto-gmina Kórnik  
Obręb KÓRNIK  
GKG.GZE.4002.14.727.2022

**BURMISTRZ**  
Miasta i Gminy Kórnik

Zgodność odpisu z oryginałem

12 STY. 2023

Kórnik, dnia ..... podpis

Wydziału Planowania Przestrzennego  
Kierownik  
Mariusz Kórnik

STAROSTA POZNAŃSKI  
PLPZGIK.7473  
(identyfikator i adres zasobnika z osobu)  
W POSTACI Drukowanej  
(Nazwa i materiały osobu)  
15-09-2022  
Z-HP. STAROSTY POZNAŃSKIEGO  
(Data wykonania i imię i nazwisko)  
Małgorzata Małacka  
Pomocnik Starosty (osobu)  
(Imię, nazwisko i funkcja)  
Kartograficznej w Poznaniu



Załącznik nr 2 do decyzji nr WB1-PP.6733.43.2022

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO  
ZABUDOWY ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,  
NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

**1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.**

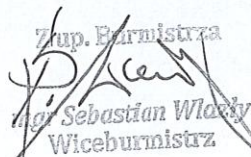
Nie stwierdzono niezgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi.

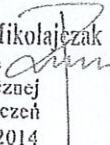
**2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.**

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z ewidencji gruntów i budynków ustalono, iż działka przeznaczona pod realizację zamierzenia inwestycyjnego stanowi teren, oznaczony symbolami: RV, B.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) oraz klasyfikacją w ewidencji gruntów, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Opracowanie: mgr inż. arch. Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zup. Burmistrza  
  
mgr Sebastian Włady  
Wiceburmistrz

mgr inż. arch. Joanna Razmuk-Mikołajczak  
uprawnienia budowlane  
w specjalności architektonicznej  
do projektowania bez ograniczeń  
Nr uprawnień: 26/WPOKK/2014  


**BURMISTRZ**  
Miasta i Gminy Kórnik

Zgodność odpisu z oryginałem  
12 STY. 2023  
Kórnik, dnia .....

podpis  
4 up. Burmistrza  
Kierownik  
Wydziału Planowania Przestrzennego

  
Marusz Słodki