

WAP.RAU.6733.1.41.2020

**DECYZJA NR 6733.58.2020**  
**O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie: art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami), po rozpoznaniu wniosku z dnia 23 lipca 2020 r. (data wpływu wniosku do Urzędu 14.08.2020 r.).

**Ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

na rzecz Ostrowskiego Zakładu Ciepłowniczego S.A.

**1. Rodzaj inwestycji:**

zabudowa produkcyjna:

- budynek dla wysokosprawnego bloku kogeneracji na potrzeby systemu ciepłowniczego Ostrowa Wielkopolskiego i Klastra Energii "Ostrowski Rynek Energetyczny" oraz bariera akustyczna;
- w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Grunwaldzkiej; na działkach nr 21/3 i 24/5 (obręb 0027).

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

*1) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:*

- a) linie zabudowy zostały oznaczone na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do decyzji; należy zachować przewidziane w przepisach szczegółowych odległości sytuowanego obiektu od istniejących budynków, granic działek sąsiednich oraz linii elektroenergetycznych i sieci gazowych,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do łącznej powierzchni działek nr 21/3 i 24/5 - do 20 %;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- d) szerokość elewacji frontowej budynku: 30,0 m z tolerancją  $\pm 10$  %;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do najwyższej położonej krawędzi dachu od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do obiektu): nie mniej niż 10,0 m i nie więcej niż 14,5 m;
- f) geometria dachu (kąt nachylenia, układ kalenicy i połaci dachowych): dach płaski (kąt nachylenia połaci dachowych do 15°);
- g) parametry bariery akustycznej:
  - łączna długość: do 80,0 m;
  - wysokość: do 7,5 m;
- h) należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz

- w uzgodnieniu z operatorem sieci;
- i) w związku z występowaniem w obrębie przedmiotowej nieruchomości czynnej infrastruktury elektroenergetycznej w postaci linii napowietrznych: wysokiego napięcia WN – 110 kV, średniego napięcia SN – 15 kV oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z Energa – Operator S.A.;
  - j) w związku z występowaniem w obrębie przedmiotowej nieruchomości czynnej infrastruktury gazowej w postaci gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A oddział w Poznaniu;
  - k) w przypadku wystąpienia w obrębie inwestycji urządzeń melioracyjnych lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - l) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania mogącego utrudnić dostęp do urządzeń podziemnych bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń;
  - m) sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić właściwym służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

*2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

- a) uciążliwość dla środowiska planowanego zainwestowania nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi, ani naruszać dyrektyw Unii Europejskiej dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, wód powierzchniowych i podziemnych, oraz zachowania ekologicznych standardów jakości życia mieszkańców;
- b) planowana inwestycja nie może pogorszyć klimatu akustycznego na terenach sąsiadujących, ani spowodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
- c) należy zapewnić zgodny z obowiązującymi przepisami sposób odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych;
- d) planowana inwestycja położona jest na terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych (zespół „B”); podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, należy prowadzić badania archeologiczne, na które należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

*3) Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- a) energia elektryczna: z istniejącej sieci energetycznej nn na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) ogrzewanie: własne zasilanie w ciepło;
- c) zaopatrzenie w gaz: pobór z sieci gazowej na warunkach określonych przez dostawcę;
- d) zaopatrzenie w wodę: nie przewiduje się;
- e) kanalizacja sanitarna: nie przewiduje się;
- f) kanalizacja deszczowa: zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- g) sposób unieszkodliwiania odpadów:

- odpady budowlane i komunalne wywóz na wysypisko śmieci przez działające na terenie gminy przedsiębiorstwo oczyszczania;
- odpady niebezpieczne: odbiór i wykorzystywanie lub unieszkodliwianie poszczególnych rodzajów odpadów niebezpiecznych przez wyspecjalizowane firmy posiadające odpowiednie uprawnienia - na podstawie zawartych umów;
- h) obsługa komunikacyjna: przez istniejący zjazd na drogę gminną; budowa nowego zjazdu lub przebudowa zjazdu istniejącego wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi;
- i) w obrębie nieruchomości należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

**4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) w przypadku, gdy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami;
- b) wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu;
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- d) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich;

**5) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**  
- nie dotyczy.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji :**

Linie rozgraniczające teren inwestycji, wraz z innymi oznaczeniami, określono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji (nr 1).

**Pouczenie**

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Ostrowie Wielkopolskim – Al. Powstańców Wielkopolskich 16; 63-400 Ostrów Wielkopolski z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Do wniosku należy dołączyć:

- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- niezbędne pozostałe pozwolenia, wymagane przepisami ogólnymi.

Prezydent Miasta, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno 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 od decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**Załącznik:**

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik graficzny do niniejszej decyzji (nr 1).

## UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku dla wysokosprawnego bloku kogeneracji na potrzeby systemu ciepłowniczego Ostrowa Wielkopolskiego i Klastra Energii "Ostrowski Rynek Energetyczny" oraz bariery akustycznej w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Grunwaldzkiej; na działkach nr 21/3 i 24/5 (obręb 0027) wystąpił Ostrowski Zakład Ciepłowniczy S.A.

Obszar objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku dla wysokosprawnego bloku kogeneracji na potrzeby systemu ciepłowniczego Ostrowa Wielkopolskiego i Klastra Energii "Ostrowski Rynek Energetyczny" oraz bariery akustycznej w Ostrowie Wielkopolskim, na działkach nr 21/3 i 24/5 (obręb 0027) jest położony na terenie, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedłożony wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku postępowania zgodnie z obowiązującymi wymogami uzyskano niezbędne uzgodnienia, a sporządzenie projektu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego powierzono osobie uprawnionej, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec powyższych ustaleń i uzgodnień, orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Krzysztof Kaczmarek

p.o. Dyrektora Wydziału  
Administracji Przestrzennej

**Otrzymują:**

1. OSTROWSKI ZAKŁAD CIEPŁOWNICZY S.A.
2. Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski
3. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A.
4. Marszałek Województwa Wielkopolskiego
5. a/a

OZC S.A.  
w Ostrowie Wielkopolskim

PZ	DOZ	DDR	DK	DL	DOŚ
EC	OSC	DI	DFC	DEE	RC

Data **2020 -11- 18** 3306  
Numer

CZ DF DA DP

podpis ..... podpis *Kauf*

*Na Nonsale*

**Opracował:**

Marek Nadachowski

(uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ew. 7131/5/P/2002; członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, zarejestrowany pod nr WP - 0441)





PREZYDENT MIASTA

OSTROWA WIELKOPOLSKIEGO

Niniejszy plan stanowi załącznik nr 1  
do decyzji o lokalizacji celu publicznego

nr 6733. 58 - 2020

z dnia 17.11.2020 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Krystian Kaczmarek

p.o. Dyrektora Wydziału  
Administracji Przestrzennej

Załącznik nr 1 do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na  
budowie budynku dla wysokosprawnego bloku kogeneracji na potrzeby systemu  
ciepłowniczego Ostrowa Wielkopolskiego i Kłastera Energii "Ostrowski Rynek  
Energetyczny" oraz bariery akustycznej w Ostrowie Wielkopolskim, na działkach nr 21/3  
i 24/5 (obręb 0027).

LEGENDA	
SYMBOL	OPIS
1:1000	skala
arch. Marek Niedzielski	autor
granica działki	linia zabudowy