

BURMISTRZ GOSTYNIA

63-800 Gostyń, Rynek 2

Nr sprawy: RGM.PP.6733.11.2022

Gostyń, dnia 16 listopada 2022 r.

DECYZJA Nr 14/2022

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52, art. 53 oraz art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami) oraz Rozporządzenia 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 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 sierpnia 2022 r. (data wpływu 25 sierpnia 2022 r., zmienionego w dniu 26 września 2022 r.),

dla działek o nr ewid. 1331, 1451 i 1452 położonych w Gostyniu, przy ul. 1 Maja 1/Rynek 18

oraz po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wynikającej z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalam na rzecz

Gminy Gostyń

Rynek 2, 63-800 Gostyń

lokalizację inwestycji celu publicznego:

**przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania
budynku mieszkalno-usługowego na budynek użyteczności
publicznej - budynek administracji publicznej**

1. Rodzaj inwestycji:

- przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na budynek użyteczności publicznej - budynek administracji publicznej.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa,
- b) rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikająca z ustaleń niniejszej decyzji: zabudowa usługowa.

3. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przygotowano na podstawie przepisów:

- a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenia 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 zakresie:

- 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się linię zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej przylegającej do działki o nr ewid. 1330/2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 90 %,
 - c) dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na budynek użyteczności publicznej - budynek administracji publicznej zachowując jednocześnie charakterystyczne parametry:
 - istniejąca szerokość frontu budynku: 22,80 m,
 - istniejąca wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: 8,25 m,
 - istniejąca wysokość budynku w liczbie kondygnacji: od kondygnacji nadziemnych do III kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacja podziemna,
 - istniejąca się sytuowanie budynku z dachem wielospadowym o kątach spadku 44°,
 - istniejąca wysokość głównej kalenicy dachu budynku: 14,75 m;
 - d) warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie oraz przebudowie budynku części tylnej budynku, oznaczonej na załączniku graficznym:
 - dopuszczalna szerokość frontu budynku: od 10,7 do 11,6 m,
 - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: od 12,1 do 13,0 m,
 - dopuszczalna wysokość budynku w liczbie kondygnacji: od kondygnacji nadziemnych do III kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się sytuowanie budynku z dachem jednospadowym o kątach spadku od 4° do 15°,
 - dopuszczalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku: od 12,75 do 13,5 m;
- 2) warunków i wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) przedsięwzięcie objęte decyzją nie jest zaliczone do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.),
 - b) teren objęty decyzją obejmuje swoim zasięgiem obszary objęte formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody: Krzywińsko-Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu z Zadrzewieniami im. Gen. D. Chłapowskiego i Kompleksem Leśnym Osieczna-Góra,
 - c) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, wyznaczonymi w decyzji, znajduje się w granicach obszaru chronionego oraz zawiera obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - Założenie Urbanistyczne Miasta, XIII w., nr rej. 53, decyzja z 27.01.1956 r.
 - obiekt wpisany do ewidencji zabytków.
- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działkę o nr ewid. 1450, ulicy 1 Maja, która jest drogą gminną,
 - b) istnieje zjazd z drogi,
 - c) ustalenia w zakresie miejsc parkingowych: bez zmian,
 - d) zapotrzebowanie na wodę: z wykorzystaniem istniejącego przyłącza wodociągowego,
 - e) zapotrzebowanie na energię elektryczną: z wykorzystaniem istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - f) zapotrzebowanie na energię z gazu: z wykorzystaniem istniejącego przyłącza do sieci gazowej,
 - g) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych: z wykorzystaniem istniejącego przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z wykorzystaniem istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej,

- i) zagospodarowanie odpadów: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Gostyń,
 - j) odprowadzenie ścieków odzwierzęcych: nie dotyczy,
 - k) sposób ogrzewania: projektowane indywidualne źródło ciepła,
 - l) sposób zapewnienia dostępu do telekomunikacji: bezprzewodowo;
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
 - b) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może spowodować ograniczeń w dostępie do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne i promieniowanie,
 - e) zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Punkty załamania linii rozgraniczającej oznaczono literami A do E.

5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego została przygotowana z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2022 poz. 1225),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. 2022 poz. 840),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. 2022 poz. 916),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. 2022 poz. 1693).

Uzasadnienie

W dniu 25 sierpnia 2022 r. wpłynął wniosek złożony przez Gminę Gostyń, który został zmieniony w dniu 26 września 2022 r. Przedmiotem wniosku jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pod nazwą „przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na budynek użyteczności publicznej - budynek administracji publicznej”. Wnioskiem została objęta nieruchomość złożona z działek o nr ewid. 1331, 1451 i 1452 położonych w Gostyniu, przy ul. 1 Maja 1/Rynek 18. Ze względu na fakt, że teren, o którym mowa we wniosku, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego na podstawie art. 50 ust. 1 dla inwestycji celu publicznego ustala się lokalizację w drodze decyzji.

Ustalono, że inwestycja spełnia cechy inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2020 poz. 1990 z późn. zm.), wg. którego budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania jest celem publicznym.

W związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono analizę warunków oraz zasad zagospodarowania terenu. We wniosku zawarto wszystkie niezbędne informacje, które stanowią podstawę do wydania stosownej decyzji.

Ustalono, że wynikający z art. 50 ust. 1 warunek, o jakim mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 4 ustawy, został spełniony.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pouczone o przysługujących im uprawnieniach. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego organ lokalizacyjny wystąpił pismem z 7 października 2022 r. o uzgodnienie projektu decyzji do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie, na które otrzymał postanowienie Le-WN.5151.4115.2.2022 z 20 października 2022 r. 31 października 2022 r. organ lokalizacyjny wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu decyzji do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie, na które otrzymał uzgodnienie, w postaci tzw. „milczącej zgody”.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 – przez osobę spełniającą warunki wynikające z art. 5 ustawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2021 poz. 735) 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.

Zgodnie z art. 51, w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 503), wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania o wymierzenie tut. organowi kary pieniężnej za niewydanie w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku, decyzji w sprawie warunków zabudowy. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu do organu wyższego rzędu (wojewoda).

Załączniki:

- 1) Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:500;



Z up. BURMISTRZA
Przemysław Przybył
Naczelnik Wydziału
Rozwoju i Gospodarowania
Mieniem Gminy

Otrzymują:

1. Gmina Gostyń, Rynek 2, 63-800 Gostyń
2. aa

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie WYKAZU PRZEDMIOTÓW OPŁATY SKARBOWEJ, STAWEK TEJ OPŁATY ORAZ ZWOLNIEŃ stanowiącego załącznik do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1923 ze zmianami).

Podpis jest prawdziwy

Dokument podpisany przez
Łukasz Marchwiński

Data: 2022.10.31 20:35:58 CET

Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Gostyń - miasto
Miasto/wieś: Gostyń

WYDANO DO CELOW
OPINIODAWCZYCH

