

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) 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. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1 września 2023 r.:

Gminy Wągrowiec
ul. Cysterska 22
62-100 Wągrowiec

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach o nr ewid. 46/5, 47/3, obręb Żelice, gmina Wągrowiec,

ustalam następujące warunki lokalizacji inwestycji:

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa usługowa.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych, – odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
b)	powierzchnia nowej zabudowy:	do 1200,0 m ² ;
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 40%;
d)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	3,0 m – 7,0 m;

e)	szerokość elewacji frontowej budynku:	20,0 m – 70,0 m;
f)	liczba kondygnacji nadziemnych:	jedna kondygnacja nadziemna;
g)	rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych:	dach płaski lub jednospadowy;
h)	kąt nachylenia głównych połaci dachu:	0° – 45°;
i)	wysokość głównej kalenicy budynku:	3,0 m – 10,0 m;
j)	usytuowanie głównej kalenicy budynku:	dowolne;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.);
- 4) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.);
- 5) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie;
- 6) 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 2023 r., poz. 1336).

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

- 1) inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 12;
- 2) zgodnie z postanowieniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 736/2023 z dnia 14 września 2023 r., znak: Po.WA.5151.8842.2.2023, na terenie planowanej inwestycji zlokalizowane jest zewidencjonowane stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ob. AZP 43-29/119 (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. tj. Dz. U. 2022 poz. 840). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wągrowiec;
- 4) inwestycja nie wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

a)	dostęp do drogi publicznej:	istniejącym zjazdem z drogi publicznej - powiatowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 51;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m ² powierzchni użytkowej;
c)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz 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;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519);
i)	inne ustalenia:	– kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami, – nakaz zachowania przy projektowaniu inwestycji dopuszczalnych odległości od przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zlokalizowanej na obszarze objętym decyzją, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi;

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej;
- 2) inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem;
- 4) inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i dostępu do światła;
- 5) inwestycja nie może powodować wzrostu zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

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 ustala się.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora z dnia 1 września 2023 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach o nr ewid. 46/5, 47/3, obręb Żelice, gmina Wągrowiec.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie strony zawiadomiono w drodze obwieszczenia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Inwestor oraz właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja, o wszczęciu postępowania zostali powiadomieni pisemnie.

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

- teren objęty wnioskiem 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,
- przedmiotową inwestycję należy zaliczyć do inwestycji celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren objęty decyzją stanowią grunty orne – RIVa, RIVb oraz inne tereny zabudowane – Bi,
- nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostwem Powiatowym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp) – postanowienie znak GN.6123.298.2023.GN4 z dnia 11 września 2023 r.;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp) - postanowienie PO.ZPU.4.521.1779.2023.JS z 29.06.2023 r.;
- Powiatowym zarządem Dróg w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp) - uzgodniono milcząco;
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp) - uzgodniono milcząco;
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp) – postanowienie nr 736/2023 z dnia 14 września 2023 r., znak: Po.WA.5151.8842.2.2023 - uwaga zawarta w punkcie 5 ppkt 2.

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Wągrowiec 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.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzynę Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załączniki:

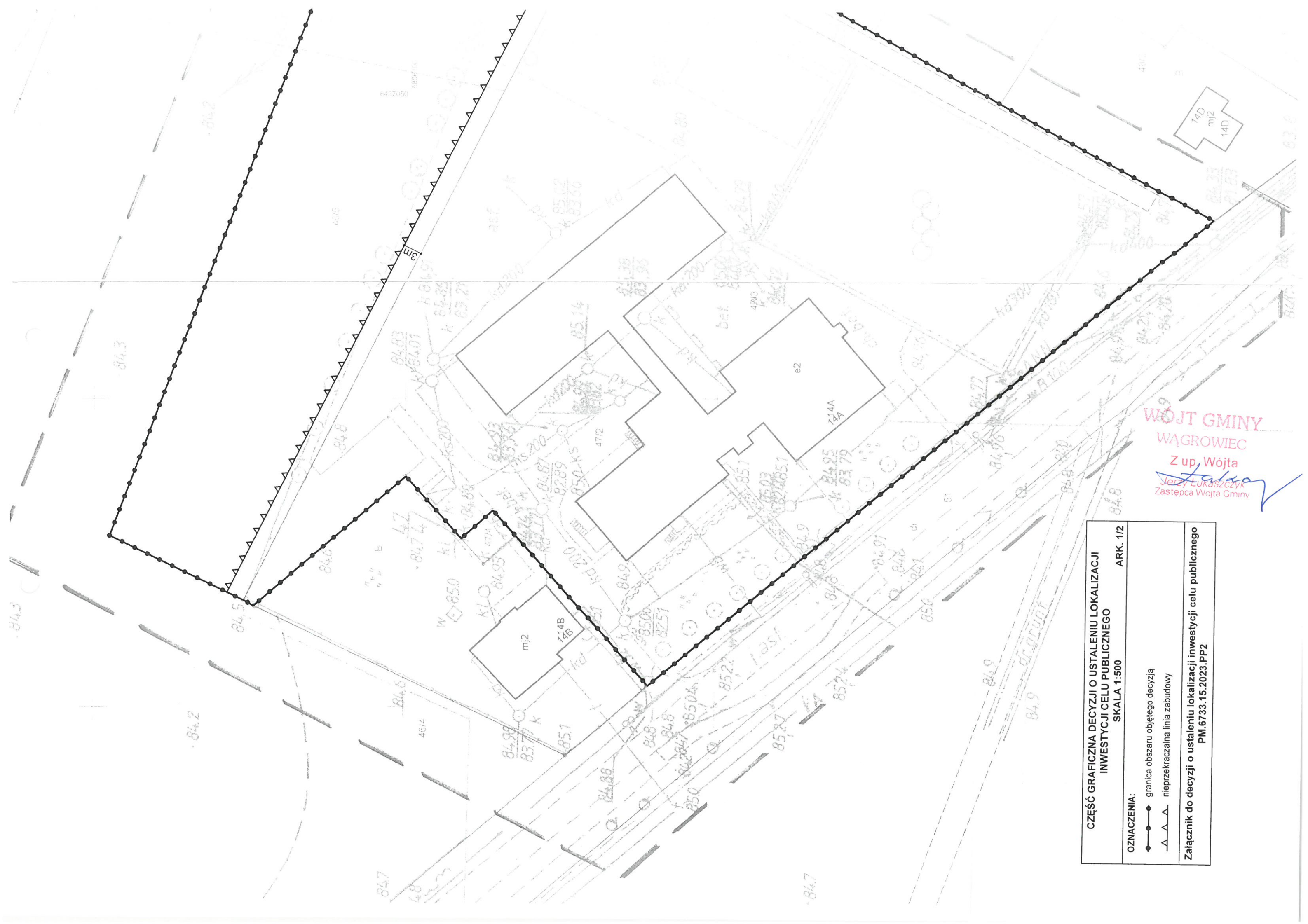
1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. aa



Z up. Wójta
Jerzy LUKASZCZYK
Zastępca Wójta Gminy



**WOJTA GMINY
WĄGROWIEC**

Z up. Wójta

Jerzy Lukaszczuk
Zastępca Wójta Gminy

**CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**
SKALA 1:500
ARK. 1/2

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego decyzją
- - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
PM.6733.15.2023.PP2

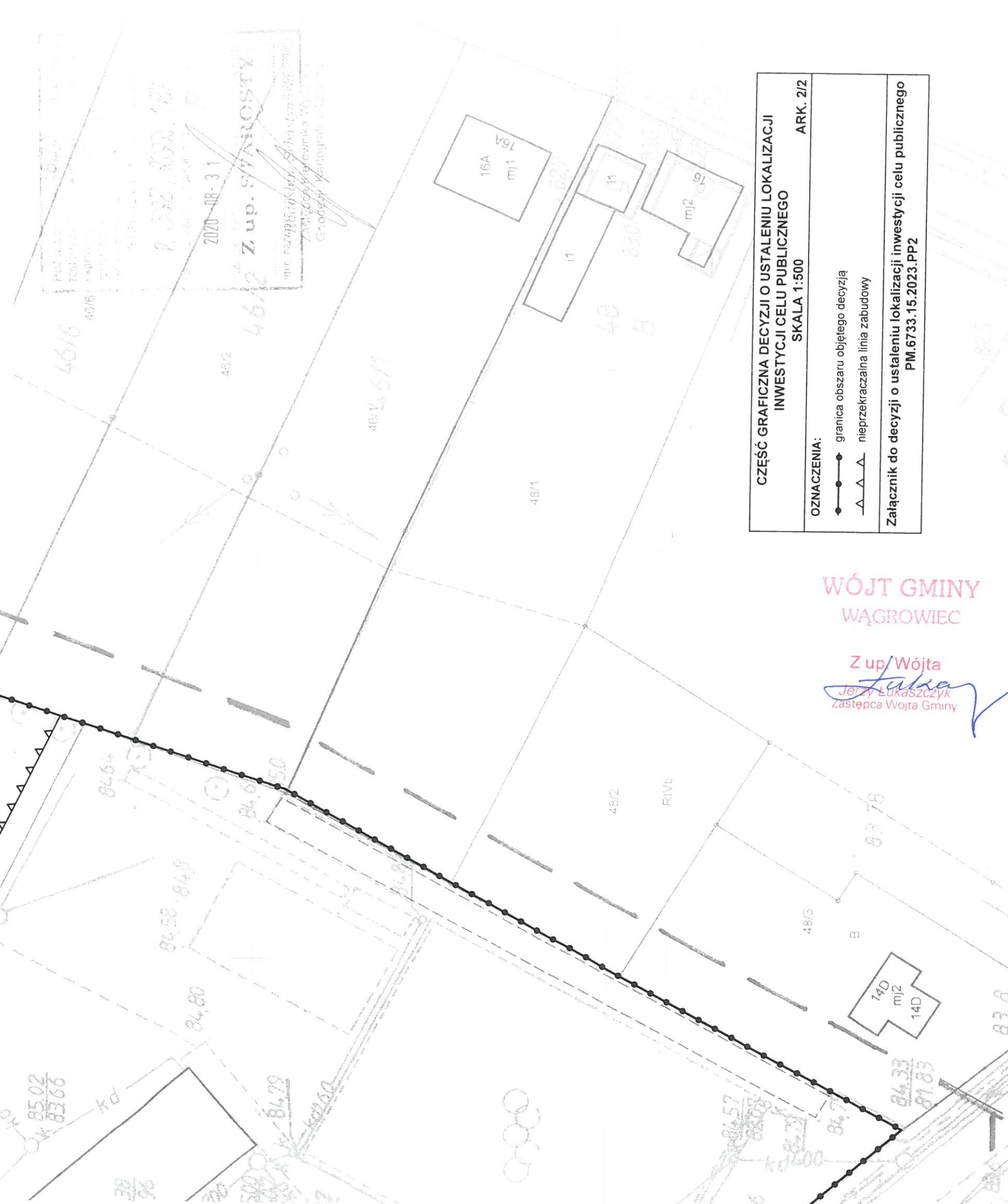
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Oznaczenie kancelaryjne		GK.6640.1384.2020
Jednostka ewidencyjna	Identyfikator	302807_2
Nazwa działka nr. powierzchni	Nazwa działka nr. powierzchni	Wągrowiec - obszar wsiński 46/5 - 0,3726 ha 47/3 - 0,9352 ha
Obręb ewidencyjny	Identyfikator nazwa	302807_2.0037 ŻELICE
Skala mapy		1 : 500
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich wysokości	" 2000 "
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji		Kronszad 86
Służebności gruntowe mające wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji		Wykonanie niniejszej mapy na poprzedzone ustaleniemi danych ewidencyjnych służebności gruntów obciążających grunty położone w granicach projektowanej inwestycji budowlanej
Kontur użytku gruntowego, który nie jest ujawniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków		Brak

Wykonawca:

Usługi Geodezyjno-Kartograficzne
Elżbieta Hajdała
 nr. 111/2022
 62-100 Wągrowiec, ul. Barłowa, 30/31
 Tel. 517 815 415
 NIP 766-133/4103 REGON 514327648

Wągrowiec, 05.08.2020r.



CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
 SKALA 1:500
 ARK. 2/2

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego decyzją
- ▲-▲- nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 PM.6733.15.2023.PP2

WÓJT GMINY
 WĄGROWIEC

Z up. Wójta
Jerzy Łukaszczyk
 Zastępca Wójta Gminy

Załącznik nr 2
do decyzji o ustaleniu lokalizacji
inwestycji celu publicznego
nr PM.6733.15.2023.PP2
z dnia 10 października 2023 r.

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

I. PODSTAWA ANALIZY

Wniosek z dnia 1 września 2023 r. złożony przez Inwestora: **Gminę Wągrowiec, ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec**, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dla inwestycji polegającej na budowie przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, na działkach o nr ewid. 46/5, 47/3, obręb Żelice, gmina Wągrowiec.

II. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków obszar objęty wnioskiem stanowią grunty orne – RIVa, RIVb oraz inne tereny zabudowane – Bi;
3. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie stanowiącym własność Gminy Wągrowiec.

III. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

1. Teren inwestycji znajduje się poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.);
2. Zamierzona inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa 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 ze zm.), stąd nie wymaga ona przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
3. Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji położony jest poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych;
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409);
5. Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 12;
6. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

IV. ZGODNOŚĆ STANU FAKTYCZNEGO Z MAPĄ ZASADNICZĄ

Zgodny w zakresie terenu objętego wnioskiem.

V. UWAGI I WNIOSKI Z ANALIZY

1. Wnioskowane zamierzenie zalicza się do inwestycji celu publicznego, tj. do działań o znaczeniu lokalnym (gminnym), stanowiących realizację celów o których mowa w art. 6

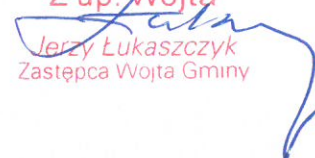
pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.);

2. Planowana inwestycja winna być prowadzona z maksymalną ochroną istniejącej zieleni. W przypadku wystąpienia kolizji planowanej inwestycji z zielenią należy uzyskać na wycinkę lub przesadzenie drzew uzgodnienie w toku odrębnego postępowania, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
3. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek kolizji planowanej inwestycji z istniejącą na terenie siecią należy wystąpić do gestora sieci z odrębnym wnioskiem o określenie warunków usunięcia kolizji;
4. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, rozumiany zgodnie z definicją określoną w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, po przeprowadzonej analizie, nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Wągrowiec, wrzesień 2023 r.

Analizę sporządziła: mgr inż. Katarzyna Milczarek, spełniająca warunek art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Wójta

Jerzy Łukaszczyk
Zastępca Wójta Gminy