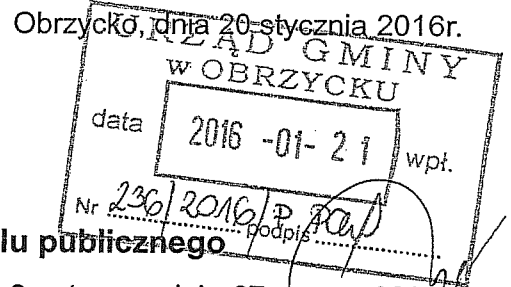


DOP.6733.17.2015

**DECYZJA Nr 1/2016**

**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**



Na podstawie art. 50 ust. 1 oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Gminy Obrzycko, ul. Rynek 19, 64 – 520 Obrzycko,**  
z dnia 29.10.2015r. (data wpływu do tut. Urzędu 30.10.2015r.),

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji: budowa centrum administracyjno – kulturalnego dla Gminy Obrzycko na terenie działek o nr ewid. 173/2, 179, 180, 182, 188 położonych w obrębie miasta Obrzycko w rejonie ulicy Jana Pawła II.

**1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:**

1.1 Ustalony zakres robót: budowa centrum administracyjno – kulturalnego dla Gminy Obrzycko, obejmującego:

- bibliotekę,
- ośrodek pomocy społecznej,
- Urząd gminy,

1.2 Lokalizacja projektowanej inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,

1.3 Powierzchnia zabudowy projektowanej inwestycji: maksymalnie 1200m<sup>2</sup>,

1.4 Wysokość projektowanej inwestycji: 3 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 12m do górnej krawędzi elewacji, przy czym dla wieży ratuszowej dopuszcza się wysokość maksymalną 15m,

1.5 Geometria dachu: dach wielospadowy, maksymalny kąt nachylenia połaci 10°,

1.6 Projekt i realizacja inwestycji musi spełniać wymogi branżowych przepisów szczegółowych, przepisów Prawa Budowlanego oraz Polskich Norm,

1.7 Potencjalne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać na warunkach gestora danej sieci,

1.8 Powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

**2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) po zakończeniu robót ziemnych teren przywrócić do stanu pierwotnego,

b) inwestycja nie należy do przedsięwzięć o których mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 1235) i nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397),

c) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430) oraz pozostałymi obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

d) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne,

technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.), stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 21 ze zm.),

e) przedmiotowy teren graniczy z rzeką Samą, dlatego należy uwzględnić możliwość negatywnego oddziaływania wód w sąsiedztwie tego obszaru i zwrócić szczególną uwagę na odpowiednie zabezpieczenie projektowanych inwestycji na tym terenie. Zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi rzeka Sama (0 – 27km) została zakwalifikowana do opracowania map zagrożenia i ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym.

### **3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

3.1 Przedmiotowy teren znajduje się na terenie układu urbanistycznego wyznaczonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto, na wnioskowanym terenie znajdują się obora, stodoła oraz budynek gospodarczy, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym wszelkie planowane prace w obrębie tych budynków, a także na terenie układu urbanistycznego należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

3.2 Zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), 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, Burmistrza Miasta Obrzycko,

### **4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

4.1 Zaopatrzenie w wodę z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci,

4.2 Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanego przyłącza na warunkach określonych przez gestora sieci,

4.3 W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – do projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci,

4.4 W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Miasta Obrzycko,

4.5 W zakresie zapotrzebowania w ciepło – z własnej kotłowni,

4.6 Zamierzenie będzie obsługiwane projektowanym zjazdem na drogę publiczną – przez teren działki nr 180 na drogę wojewódzką, ul. Jana Pawła II,

4.7 Minimalna liczba miejsc postojowych – należy wyznaczyć co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

4.8 Należy zachować zgodne z Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od sieci infrastruktury technicznej, potencjalne kolizje z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać na warunkach gestora danej sieci.

### **5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:**

5.1 Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej,

5.2 Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych,

5.3 Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem,

5.4 Inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i dostępu do światła,

5.5 Inwestycja nie może powodować wzrostu zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

**6. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki do niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

**7. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

7.1 Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 1409) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2003, Nr 120, poz. 1133 ze zm.),

7.2 Należy zachować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci,

7.3 Planowane zamierzenie inwestycyjne powinno uwzględniać zakazy wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody ( t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 ze zm.) dotyczące obszarów chronionych,

7.4 Inwestycja winna spełniać wymogi dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 192 poz. 1883).

## UZASADNIENIE

W dniu 29.10.2015 r. Inwestor – Gmina Obrzycko, ul. Rynek 19, 64-520 Obrzycko, wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie centrum administracyjno – kulturalnego dla Gminy Obrzycko na terenie działek o nr ewid. 173/2, 179, 180, 182, 188 położonych w obrębie miasta Obrzycko w rejonie Al. Jana Pawła II. Projektowane centrum ma obejmować bibliotekę, ośrodek pomocy społecznej oraz Urząd gminy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej powiadomiono pismem z dnia 2 listopada 2015r. strony postępowania oraz ogłoszono poprzez obwieszczenie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowych działek.

Projekt decyzji został przedłożony do uzgodnień z:

- Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu (postanowienie z dn. 25.11.2015r. znak: WZDW.WU.653-533.5/15), z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu (postanowienie z dn. 02.12.2015r. znak: TP.457.141.2015) z uwagi na sąsiedztwo rzeki Samy,
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu (milcząca zgoda) oraz z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Szamotułach (postanowienie nr 129/2015 z dn. 03.12.2015r. znak: PKZ.4123.9.18.2015 – odmowa uzgodnienia, ponowne uzgodnienie – milcząca zgoda) z uwagi na położenie w obszarze strefy konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warunki zawarte w niniejszej decyzji ustalono po przeprowadzeniu analizy (stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji), o której mowa w przepisach art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedstawione wyżej przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.).

Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych, stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania niniejszej decyzji.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

## INFORMACJE

1. Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji,
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
3. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
4. Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio,
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
6. Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Szamotułach.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

### Załączniki:

1. Mapa z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
2. Analiza stanu faktycznego i prawnego.

### Otrzymują:

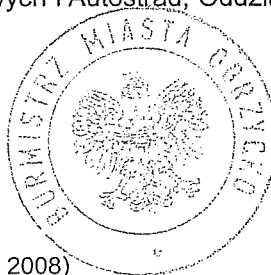
1. Wnioskodawca,
2. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich Poznań, ul. Wilczak 51, 61-623 Poznań,
3. Parafia Rzymskokatolicka pw. św. App. Piotra i Pawła w Obrzycku, ul. Kościelna 10, 64-520 Obrzycko,
4. Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań,
5. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu, ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań
6. a/a.

### Sprawę prowadzi:

Andrea Błoch, tel. 612913187

Projekt decyzji sporządziła:

mgr Maria Adamska nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI Nr 1/2016 O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
DOP.6733.17.2015 Z DNIA 20 stycznia 2016r.

## ANALIZA STANU PRAWNEGO I FAKTYCZNEGO WNIOSKOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Dotyczy wniosku: o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie centrum administracyjno – kulturalnego dla Gminy Obrzycko na terenie działek o nr ewid. 173/2, 179, 180, 182, 188 położonych w obrębie miasta Obrzycko w rejonie ulicy Jana Pawła II,

złożonego przez:

Gminę Obrzycko, ul. Rynek 19, 64 – 520 Obrzycko,

w dniu 30.10.2015 r.

### I PODSTAWY ANALIZY

Wniosek z dnia 29.10.2015 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, tj. formularz wniosku zawierający charakterystykę inwestycji w formie opisowej oraz w formie przedstawionej na załączniku graficznym określającym parametry zabudowy i planowane zagospodarowanie terenu.

### II OBSZAR ANALIZOWANY

Działki objęte wnioskiem.

### III ANALIZA OBECNEGO ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSKIEM

Stan prawny:

1. teren działek nr ewid. 173/2, 179, 180, 182, 188, obręb geodezyjny miasto Obrzycko, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
2. Przedmiotowy teren znajduje się na terenie układu urbanistycznego wyznaczonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto, na wnioskowanym terenie znajdują się obora, stodoła oraz budynek gospodarczy, wyznaczone przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w związku z powyższym wszelkie planowane prace w obrębie tych budynków, a także na terenie układu urbanistycznego należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków,
3. na ww. terenie nie stwierdzono możliwości występowania stanowisk skupisk archeologicznych,
4. planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest położone w granicach obszarów chronionych przyrodniczo,
5. projektowane zamierzenie nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, powstawania ścieków, zanieczyszczenia wód opadowych i nie będzie zmieniać stanu gospodarki wodami opadowymi, nie będzie powodowała pozbawienia lub ograniczenia na sąsiadujących z przedmiotowym terenem nieruchomościach dostępu do drogi publicznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.

### IV. ZGODNOŚĆ STANU FAKTYCZNEGO Z MAPĄ ZASADNICZĄ

- zgodny w zakresie terenu objętego wnioskiem

### V. UWAGI I WNIOSKI Z ANALIZY

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie centrum administracyjno – kulturalnego dla

Gminy Obrzycko. Na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji, z której wynika, że:

1) Zakres inwestycji obejmuje:

budowę centrum administracyjno – kulturalnego dla Gminy Obrzycko, które ma obejmować bibliotekę, ośrodek pomocy społecznej oraz Urząd gminy.

2) Wnioskowane zamierzenie zalicza się do inwestycji celu publicznego tj. do działań o znaczeniu lokalnym (gminnym) stanowiącym realizację celów o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 1774),

3) 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 w toku odrębnego postępowania, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651),

4) 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,

5) funkcje występujące na przedmiotowym terenie inwestycji nie ulegną zmianie. Planowana inwestycja, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, rozumiany zgodnie z definicją określoną w art. 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego po przeprowadzonej analizie ustalono, że na taki zakres wniosku decyzja winna być pozytywna.

Analizę przygotowała:

mgr Maria Adamska nr dyplomu 59406 (UAM, 2008)

SURMISTRA  
Miejscowość: Obrzycko