

**Urząd Gminy Swarzędz**  
Sprawy: WAU.6733.10.2023-9  
dowodem doręczenia  
przy odpowiedzi proszę powołać się  
na nasz numer sprawy

STAROSTWO POWIATOWE w Poznaniu Kancelaria ogólna	11.05.2023
Data wpływu	
Ilość załączników	39679.14
Nr sprawy	0245/4

*Sara - 123456789*  
*Wombles*

Swarzędz, 08.05.2023 r.

**DECYZJA Nr 18/2023**  
**o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 i art. 54 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku

**Powiatu Poznańskiego**  
ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań

z dnia 23.03.2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali gimnastycznej wraz z łącznikiem i salami dydaktycznymi, na terenie działek o nr ewid. 838, 839 i 3311 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Podgórna

**ustalam**

następującą lokalizację inwestycji celu publicznego objętej wnioskiem.

**I. Warunki w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

Ustalone dla terenu inwestycji oznaczonego zgodnie z załącznikiem graficznym.

1. Rodzaj inwestycji: budowa sali gimnastycznej wraz z łącznikiem i salami dydaktycznymi.
2. Wymagania dotyczące inwestycji celu publicznego:
  - 2.1. Linia zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu objętego wnioskiem z drogą gminną o nr ewid. działki 847/4, ul. Podgórną,
    - b) odległości od granic terenu objętego wnioskiem, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
  - 2.2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - a) nie więcej niż 35% powierzchni terenu objętego wnioskiem (dla zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie),
    - b) minimum 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
  - 2.3. Szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 22 m.
  - 2.4. Geometria dachu:
    - a) dach o kącie nachylenia połaci dachowych: dowolny,
    - b) wysokość kalenicy: maksymalnie 15 m,
    - c) układ połaci dachowych: dowolny,
    - d) kierunek głównej kalenicy: dowolny.
  - 2.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:

maksymalnie 15 m.

- 2.6. Ilość kondygnacji nadziemnych: do 3.
- 2.7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej.
- 2.8. Należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik), spełniające przepisy warunków technicznych.
- 2.9. Ogrodzenie od strony drogi - zgodnie z przepisami warunków technicznych, maksymalna wysokość ogrodzenia - 150 cm, zabrania się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 2.10. Inne:
  - a) wszelkie kolizje z infrastrukturą techniczną, znajdującą się w obrębie terenu inwestycji, należy uzgodnić z właścicielem infrastruktury,
  - b) jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację zabudowy należy uzgodnić z gestorem urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

## **II. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).
2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.
3. Ze względu na lokalizację inwestycji w strefie urbanistycznej historycznego układu miasta Swarzędz, objętego ścisłą ochroną konserwatorską i wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2255/A decyzją z dnia 24.11.1992 r. na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków.
4. 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 wydaniem decyzji - pozwolenia na budowę.

## **III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1. Obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi gminnej o nr ewid. działki 847/4, ul. Podgórnej.
2. Zasilanie w energię elektryczną: istniejącym przyłączem z sieci elektroenergetycznej.
3. Zasilanie w wodę: istniejącym przyłączem z sieci wodociągowej.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Zasilanie w gaz: istniejącym przyłączem z sieci gazowej.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
7. Ogrzewanie:

- 7.1. Ustala się stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania Uchwały Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18.12.2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi.
- 7.2. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

#### **IV. Wymagania dotyczące ochrony interesu publicznego i osób trzecich.**

1. Projektowane obiekty budowlane winny spełniać winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 07.07.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682).
2. Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami):
  - 2.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
  - 2.2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.
  - 2.3. Wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

#### **V. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.**

Nie dotyczy.

#### **VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapach zasadniczych w skali 1:1000, stanowiących załączniki do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

#### **Stan faktyczny**

Dnia 23.03.2023 r. został złożony wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali gimnastycznej wraz z łącznikiem i salami dydaktycznymi, na terenie działek o nr ewid. 838, 839 i 3311 położonych w miejscowości Swarzędz, ul. Podgórna.

W dniu 24.03.2023 r. pismem znak WAU.6733.10.2023-1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania, oraz przygotowano obwieszczenie o wszczęciu postępowania, znak WAU.6733.10.2023-2.

W dniu 03.04.2023 r. sporządzono projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W dniu 24.04.2023 r. zgodnie z art. 10 Kpa zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z całością akt zebranych w przedmiotowej sprawie oraz wniesienia ewentualnych uwag.

#### **Stan prawny**

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 Kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. O toczącym się postępowaniu i kolejnych decyzjach zawiadamiano w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamiano na piśmie.

Wnioskowana inwestycja znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki stanowiące teren inwestycji nie zostały ujęte w programie rolnym sporządzonym do planu miejscowego, nie wymagają jednak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu. Przygotowanie projektu decyzji o lokalizacji celu publicznego poprzedza się badaniem podstawowych uwarunkowań prawnych i faktycznych, oraz przepisów odrębnych, które mogą wpłynąć na wydanie decyzji. Na podstawie wyników w/w analiz, a także opisu inwestycji przedstawionego we wniosku, ustalono powyższą lokalizację celu publicznego. Integralną część projektu decyzji stanowią załączniki graficzne w skali 1:1000. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

W toku prowadzonego postępowania powiadomione strony nie wniosły uwag odnośnie planowanej inwestycji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez organy uzgadniające.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał niniejszą decyzję.

Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest spełnienie wymagań określonych w w/w ustawie Prawo budowlane i wydanych do niej przepisach szczególnych.

### **Uwaga**

Do wykonania robót można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę z zastrzeżeniem art. 29 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682) od Starosty Poznańskiego, ul. Jackowskiego 18.



Z upoważnienia Burmistrza  
Pierwszy Zastępca Burmistrza  
Miasta i Gminy Swarzędz

Grzegorz Walerka  
.....  
podpis i pieczęć imienna

W załączeniu:

1. Załącznik graficzny do decyzji (mapa).

Otrzymuje:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.
3. a/a.

Załącznik nr 2  
Nr sprawy: WAU.6733.10.2023  
sporządzony w dniu 29.03.2023 r.

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I URBANISTYKI  
Urząd Miasta i Gminy  
62-020 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do decyzji Nr 18/2023  
Znak WAU.6733.10.2023  
Z dnia 08-05-2023

## ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY ORAZ STANU 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

### 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.

Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Grunt po zakończeniu realizacji inwestycji zostanie przywrócony do stanu pierwotnego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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.

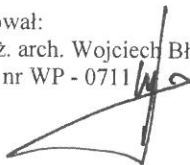
*Ze względu na lokalizację inwestycji w strefie urbanistycznej historycznego układu miasta Swarzędz, objętego ścisłą ochroną konserwatorską i wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2255/A decyzją z dnia 24.11.1992 r. na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków.*

*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 wydaniem decyzji - pozwolenia na budowę.*

Teren objęty inwestycją położony jest poza obszarami chronionymi w myśl ustawy o ochronie przyrody.

*Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.*

Opracował:  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak  
WOIA nr WP - 0711











WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
 I INŻYNIERY  
 Urząd Miasta i Gminy  
 62-020 Swarzędz, Rynek 1

Załącznik do decyzji Nr 18/623  
 Znak W.AU.6733.10.2023  
 z dnia 08.05.2023

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI**  
 NR W.AU.6733.10.2023  
 z dnia .....

**PROJEKT DECYZJI PRZYGOŁOWAŁ**  
 mgr inż. arch. Wojciech Błaszak  
 WOIA nr WP-0711

● LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI  
 ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY





Skala 1:1000 formierski  
Miejscowość Swarzędz  
Obręb Swarzędz  
GKG.GZW.4060 3061 2023

STAROSTA POZNAŃSKI  
**PLPZOK 777**  
(Identyfikator ewidencyjny terenu zasobu)  
MAPA ZASADNICZA  
WŁAŚCIWOŚCI DRINKOWANE  
(Nazwa materiału zasobu)  
01-03-2023  
(Data wykonania kopii materiału zasobu)  
Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO  
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

Młodszy Geodeta  
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej