



## BURMISTRZ GMINY MIŁOŚLAW

Miłosław, dnia 26.11.2020 r.

Nr sprawy:

**ISR.6733.9.2020**

### **DECYZJA**

#### **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256) art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293, zwanej dalej „ustawą”) oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.10.2020 r., który złożyła:

#### **Gmina Miłosław**

ul. Wrzesińska 19, 62-320 Miłosław

#### **u s t a l a m**

na rzecz Wnioskodawcy

#### **lokalizację inwestycji celu publicznego**

na działkach oznaczonych nr ewid. 307/2, 308/4

położonych w obrębie geodezyjnym Orzechowo, gmina Miłosław,

#### **dla inwestycji obejmującej:**

budowę żłobka „Radosna kraina” w Orzechowie oraz nadbudowę i przebudowę budynku świetlicy wiejskiej.

1. W oparciu o analizę zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:

##### 1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej rozumianych jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) inwestycję należy sytuować w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 1,5 m od granicy terenu z drogą gminną - ul. Klubowa, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
- d) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:
  - zwiększony do maksymalnie 27%, (pow. zabudowy projektowanego żłobka maks

150 m<sup>2</sup>),

- e) szerokość elewacji frontowej projektowanego żłobka:
    - 12 m z tolerancją do 20%,
  - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu, liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku dla budynku żłobka oraz świetlicy wiejskiej:
    - maksymalnie 9 m,
  - g) geometria dachu budynku żłobka oraz świetlicy wiejskiej:
    - kąt nachylenia: do 15°,
    - układ połaci dachowych: dach płaski,
    - kierunek głównej kalenicy: nie dotyczy,
    - wysokość do głównej kalenicy: nie dotyczy,
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% terenu,
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839),
  - b) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązania chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) zgodnie z art. 96 ust. 1 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 2020 r., poz. 283 ze zm.) organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie, o którym mowa wyżej nie powinno wystąpić,
  - d) inwestycja zlokalizowana jest w granicach gminnego zespołu stanowisk archeologicznych nr 42,
  - e) 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 zatwierdzeniem projektu budowlanego,
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) sposób zaopatrzenia w wodę: na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - c) sposób odprowadzania ścieków: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - d) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: na własny teren nieutwardzony,
  - e) sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miłosław.
  - f) dostęp do drogi publicznej: z drogi gminnej – ul. Klubowa,
- 1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186),



- b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego;
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.
3. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
4. Inne warunki:
- 4.1. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej Nadzór Wodny we Wrześni. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- 4.2. Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

## **U Z A S A D N I E N I E**

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez tutejszy Urząd w dniu 21 października 2020 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej przewidzianej do realizacji na działkach nr 307/2, 308/4 obręb Orzechowo, gmina Miłosław.

O wszczęciu postępowania w sprawie strony zawiadomiono na piśmie. Ponadto obwieszczenie o wszczęciu postępowania ogłoszono na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy w Miłosławiu oraz na stronach BIP Urzędu Gminy w Miłosławiu.

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

Przedmiotową inwestycję należy zaliczyć do inwestycji celu publicznego na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65).

Wnioskowany teren 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.

Ponadto, w toku analizy, nie stwierdzono sprzeczności wnioskowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 5 pkt. 4 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

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

## **P O U C Z E N I E**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy Miłosław w terminie 14 dni od

daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256).

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256). 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.

*Projekt decyzji sporządził mgr Marek Gibowski*

**Załączniki:**

1. załącznik graficzny do decyzji,
2. analiza opisowa.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
3. UG Miłosław do akt.

BURMISTRZ  
*Hubert Gruszczyński*  
Hubert Gruszczyński



Analiza opisowa  
wykonana do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego  
nr ISR.6733.9.2020 z dnia 26.11. 2020 r.

wykonana w związku z ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach nr 307/2, 308/4 obręb Orzechowo, gmina Miłostaw, dla inwestycji obejmującej budowę żłobka „Radosna kraina” w Orzechowie oraz nadbudowę i przebudowę budynku świetlicy wiejskiej.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w postępowaniu o ustalenie lokalizacji wymienionej wyżej inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności:

a) warunków i wymagań ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- inwestycję należy sytuować w liniach rozgraniczających teren inwestycji,
- zakres inwestycji obejmuje budowę żłobka „Radosna kraina” w Orzechowie oraz nadbudowę i przebudowę budynku świetlicy wiejskiej.

b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz. 1839),
- inwestycja zlokalizowana jest w granicach gminnego zespołu stanowisk archeologicznych nr 42.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu, powinny być szczegółowo rozwiązane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- przy braku na terenie projektowanej inwestycji planu miejscowego, który mógłby precyzować wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich – ich konkretyzacja nastąpi na etapie postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawo budowlane i przepisów techniczno-budowlanych,

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- inwestycja nie jest położona w granicach obszaru i terenu górniczego,

2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,

a) przedmiotowa inwestycja ma być realizowana na terenie, dla którego:

- nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- nie istnieje obowiązek opracowania ww. planu,

b) w ewidencji gruntów sprawdzono Strony postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego – wypisy w aktach sprawy,

c) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

*Analizę sporządził mgr Marek Gibowski*

**BURMISTRZ**  
  
**Hubert Gruszczyński**

