

Nr GM 6733.9.2022

DECYZJA nr 17P/2022

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1, art. 54 i art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)
- art. 104, 105 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zmianami)

po rozpatrzeniu

wniosku Gminy Miejskiej Kościan z dnia 29 czerwca 2022 r. (wpływ do tut. Urzędu dnia 5 lipca 2022 r.) w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkiem zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Naclawskiej 84 (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8)

**u s t a l a m
lokalizację inwestycji celu publicznego**

polegającą na budowie zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkiem zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Naclawskiej 84 (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8 – obręb Kościan)

1) rodzaj inwestycji:

- budowa zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkiem zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą w Kościanie przy ul. Naclawskiej (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8 – obręb Kościan).

2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- zadaszone boiska wielofunkcyjne:
 - nowoprojektowana powierzchnia zabudowy: od 1225 m² do 1370 m²,
 - szerokość elewacji frontowej obiektu: od 35,0m do 37,0 m,
 - geometria dachu budynku – dach łukowy, wysokość głównej kalenicy – od 9,0 m do 11,0 m,
- budynek zaplecza socjalno-szatniowego:
 - nowoprojektowana powierzchnia zabudowy: od 225 m² do 250 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku: od 20,0 m do 22,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: do 5,0 m,
 - geometria dachu budynku: dach płaski, kąt nachylenia połaci dachowych od 3⁰ do 12⁰, wysokość głównej kalenicy: do 5,0 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1500m² terenu inwestycji,

- linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 6,0 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym gruntu 4368/4,
 - odległości od granic działek sąsiednich należy przyjąć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- przedmiotową inwestycję należy zaprojektować zgodnie z wymogami określonymi w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351), w szczególności zapewniając spełnienie wymagań podstawowych, dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska a także odpowiedniego usytuowania na działce,
 - na etapie opracowania dokumentacji projektowej uwzględnić należy konieczność spełnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach branżowych,
 - projekt planu zagospodarowania działki oraz projekt budowlany w pełnym zakresie opracowań branżowych dla w/w inwestycji wymaga uzgodnienia pod względem wymagań sanitarno-higienicznych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kościanie lub uprawnionym rzeczoznawcą d/s sanitarno-higienicznych, co wynika z § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarno-higienicznych (Dz. U. Nr 210, poz. 1792),
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- sposób zaopatrzenia w wodę energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzanie ścieków i gospodarowania odpadami:
 - istniejące media są wystarczające dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
 - wody opadowe i roztopowe rozprowadzić na terenie działek objętych decyzją,
 - nakaz stosowania systemu grzewczego zasilanego energią elektryczną, gazem lub alternatywnymi, niskoemisyjnymi źródłami ciepła,
 - określeniu dostępu do drogi publicznej oraz wymagana liczba miejsc parkingowych:
 - działki posiada istniejący dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 4368/4 stanowiącą drogę wewnętrzną,
 - istniejące miejsca postojowe dla samochodów osobowych są wystarczające dla planowanej inwestycji,
- d) wymagań dotyczących interesów osób trzecich:
- wszelkie szkody wynikłe podczas realizacji inwestycji w stosunku do osób trzecich pokryje inwestor,
 - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki,
 - zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren dróg publicznych i nieruchomości sąsiednich,
- e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- inwestycja będzie zlokalizowana na obszarze i terenie górnictwym „Kościan S”.
- f) linie rozgraniczające teren inwestycji:
- stanowią granice działek o numerach ewidencyjnych gruntu 4368/1 i 4368/8,
- g) zgodnie z art. 63 powołanej na wstępie ustawy:
- w odniesieniu do tego samego terenu decyzję można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości,
 - decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy,
- h) zgodnie z art. 65 decyzja niniejsza wygasa jeśli:
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

Dnia 5 lipca 2022r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkiem zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Naclawskiej w Kościanie (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8).

Stosownie do art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej ustawą) o wszczęciu postępowania strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia, zaś właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których zlokalizowana jest inwestycja celu publicznego zawiadomiono pismem z dnia 18 lipca 2022 r. nr GM 6733.9.2022.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji. Stwierdzono, iż obecnie teren inwestycji określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak również nie przystąpiono do jego sporządzenia. W związku z powyższym w stosunku do działek nie objętych ustaleniami mpzp przeprowadzono postępowanie administracyjne w oparciu o przepisy rozdziału 5 (*Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji*) w/w ustawy.

Realizacja planowanej inwestycji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, ochrony środowiska kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia, walorów ekonomicznych przestrzeni.

W dniu 22 sierpnia 2022 r. projekt decyzji wraz z załącznikiem graficznym wysłano do Zarządu Dróg Powiatowych w Kościanie, Okręgowego Urzędu Górniczego oraz do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Kościanie w celu uzgodnienia.

Po uzyskaniu uzgodnień powiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na obszarze miasta Kościana.

Projekt decyzji przygotował Marek Kaminski posiadający uprawnienia do sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy/ decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

P o u c z e n i e

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania (czyli nie wcześniej niż organ decyzje wyda) 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.

Załącznik:

Nr 1 – załącznik graficzny

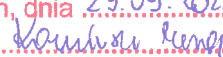
O t r z y m u j a:

1. Strony postępowania – w aktach sprawy
2. a/a

Projekt decyzji sporządził Marek Kaminski
Uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty na
terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie
art. 50 ust. 4 w związku z art. 5
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503)

mk


Z up. BURMISTRZA
MIASTA KOŚCIANA
Janusz Postaremczak
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Mienia Gminnego

Decyzja stała się ostateczna
Kościan, dnia 29.09.2022r
podpis


ANALIZA

funkcji i cech zabudowy, zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Poniższą analizę wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588)

1. **Inwestor:**

Gmina Miejska Kościan
Al. Tadeusza Kościuszki 22
64-000 Kościan

2. **Przedmiot inwestycji:**

Budowa zadaszonych boisk wielofunkcyjnych, zaplecza socjalno-szatniowego oraz infrastruktury towarzyszącej – obiekty użyteczności publicznej.

3. **Działka objęta wnioskiem**

Kościan ul. Naclawska - działki nr ewidencyjny gruntów 4368/1, 4368/8.

4. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:**

Zgodnie z art. 52 ust.2 pkt.1 ustawy, analizę wykonano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na której wskreślono obszar analizowany. Obejmuje on działki położone przy ul. Naclawskiej, ul. Tadeusza Zawadzkiego i ul. Armii Krajowej.

5. **Wizja w terenie:**

Dokonano wizji w terenie w dniu 18 lipca 2022 r. i stwierdzono że w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, usługowa, budynki użyteczności publicznej – szkoła podstawowa, kryta pływalnia, zadane lodowisko

6. **Wnioski wynikające z analizy:**

Z uwagi na zamiar inwestycyjny dokonano tylko analizy funkcji na obszarze analizowanym. W obszarze analizowanym określonym na załączniku graficznym dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa oraz funkcja usługowa – budynki użyteczności publicznej (szkoła, pływalnia, zadane lodowisko). Na terenach tych występują obiekty o parametrach porównywalnych z obiektem, którego dotyczy wniosek.

Na tym analizę zakończono i na jej podstawie sporządzona zostanie decyzja o warunkach zabudowy.

Załącznik:

- mapa w skali 1:1000

Kościan, dnia 22 sierpnia 2022 r.

**Z up. BURMISTRZA
MIASTA KOŚCIANA**
Jarosław Postaremczak
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Mienia Gminnego



ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	
Nr	179/2022
data	13 września 2022
Nr GM.6733.9.2022	
Kościan, ul. Naclawska (działki o numerach ewid. gruntu: 4368/1, 4368/8)	
<p>Burmistrz Miasta Kościana</p> <p><i>Jakub Kostaremczak</i> Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Mienia Gminnego</p>	
LEGENDA SKALA 1:1000	
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	DOSTĘPNOŚĆ LOKALIZACYJNA POPRZECZ DROGĘ WEWNĘTRZNA DO UL. NACLAWSKIEJ

6405891.09
Województwo: Wielkopolskie
Powiat: Kościański
Jednostka ewidencyjna: KOŚCIAN - MIASTO
Obręb ewidencyjny: KOŚCIAN
Arkusz: 4, 49, 5, 50
Działki ewidencyjne: wg zasięgu

Reprodukcja wzbroniona

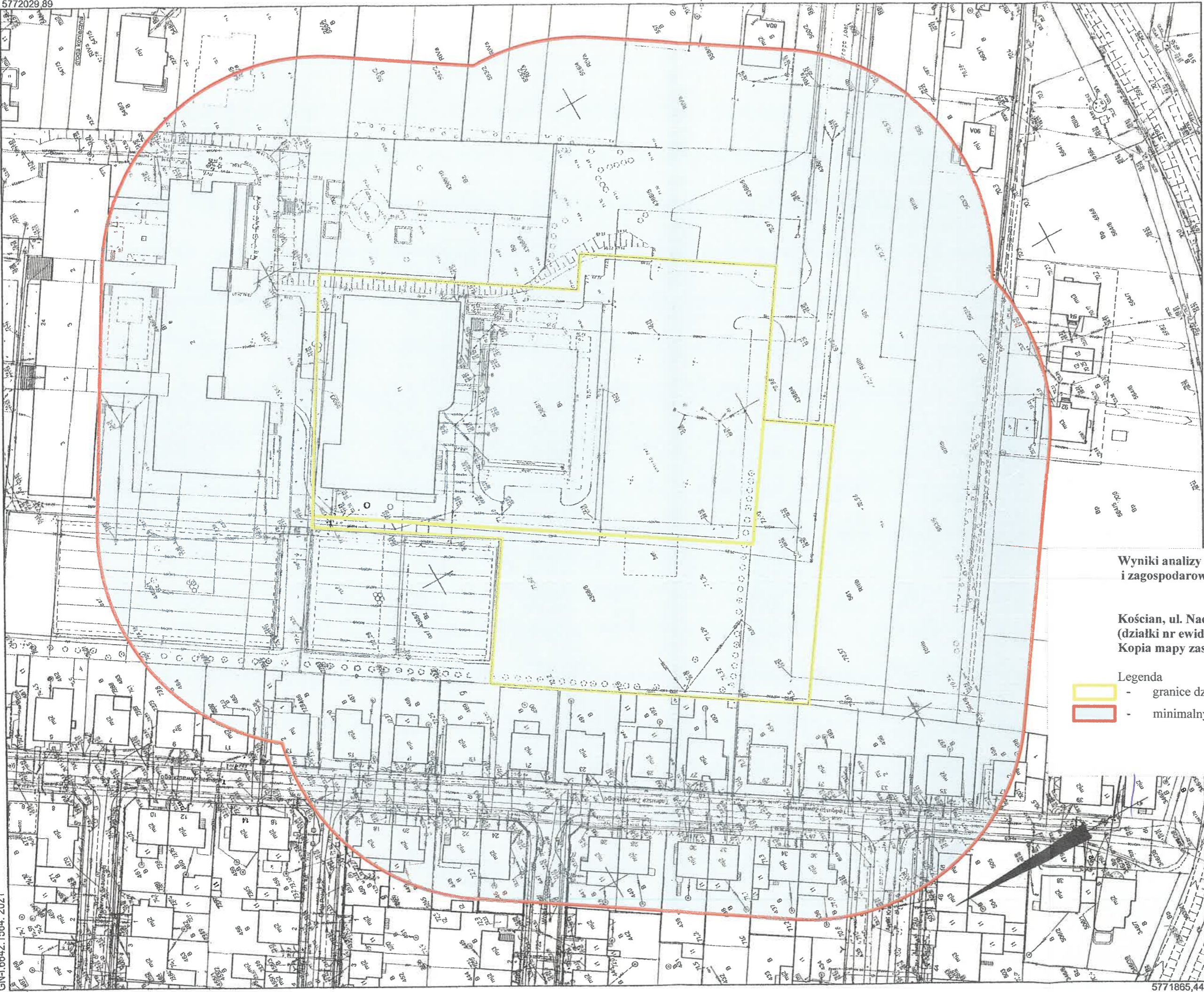
Niniejsza mapa nie może służyć
do celów projektowych

Wykonat: Karolina Wertz

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Nazwa materiału zasobu
Starosta Kościański
Mapa zasadnicza w postaci obiektywnej
mapy numerycznej
P.3011.2014.100
17-11-2021
Data wykonania kopii
Imię, nazwisko i podpis osoby

Burmistrz
Miasta Kościana

Karolina Wertz
POWATOWY URZĄD
GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO
I GOSPODARSTWA
MIAST



Wyniki analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu część graficzna

Kościan, ul. Naclawska 84
(działki nr ewidencyjny gruntów 4368/1, 4368/8)
Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

- Legenda
- granice działek objętych decyzją
 - minimalny obszar analizowany

6405897.09
Województwo:
Powiat:
Jednostka ewidencyjna:
Obszar ewidencyjny:
Arkusze:
Działki ewidencyjne:

Wielkopolskie
Kościański
KOŚCIAN - MIASTO
KOŚCIAN
4, 49, 5, 50
wg zasięgu

Reprodukcja wzbroniona

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Wykonat: Karolina Wertz

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny
Nazwa materiału zasobu
Mapa zasadnicza w postaci obiektywnej mapy numerycznej
P.3011.2014.100
Data wykonania kopii
17-11-2021 r.
IMię, nazwisko i podpis osoby

„Niniejsze dane ewidencyjne nie zostały w pełni dostosowane do wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków i nie spełniają wszystkich obowiązujących wymogów dokładnościowych.”

Burmistrz
MIASTA KOŚCIAŃ
Mroslaw Postawczak
Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Mienia Gminnego

Nr GM 6733.9.2022

D E C Y Z J A

Na podstawie

- art. 104, 105, 107, 154, 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000)

z m i e n i a m

za zgodą stron decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 17P/22 z dnia 13 września 2022 r. – dla inwestycji polegającej na budowie zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkiem zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Naclawskiej 84 (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8), w następujący sposób:

- sentencja decyzji otrzymuje brzmienie:

„polegającą na budowie zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkami zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Naclawskiej 84 (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8 – obręb Kościan)”

- pkt 1) rodzaj inwestycji otrzymuje brzmienie:

„budowa zadaszonych boisk wielofunkcyjnych z budynkami zaplecza socjalno-szatniowego i infrastrukturą towarzyszącą w Kościanie przy ul. Naclawskiej 84 (działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 4368/1, 4368/8 – obręb Kościan).”

pkt. 2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie: litera a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego otrzymuje brzmienie:

- **zadaszone boiska wielofunkcyjne:**
 - **nowoprojektowana powierzchnia zabudowy: od 1225 m² do 1370 m²,**
 - **szerokość elewacji frontowej obiektu: od 35,0m od 37,0 m,**
 - **geometria dachu budynku – dach łukowy, wysokość głównej kalenicy – od 9,0 m do 11,0 m,**
- **budynek zaplecza socjalno-szatniowego:**
 - **nowoprojektowana powierzchnia zabudowy: od 225 m² do 250 m²,**
 - **szerokość elewacji frontowej budynku: od 20,0 m od 22,0 m,**
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: do 8,0 m,**
 - **geometria dachu budynku: dach płaski, kąt nachylenia połaci dachowych od 3⁰ do 12⁰, wysokość głównej kalenicy: do 8,0 m,**
- **budynek gospodarczo-magazynowy:**
 - **nowoprojektowana powierzchnia zabudowy: od 10 m² do 15 m²,**

- szerokość elewacji frontowej budynku: od 3,0 m od 3,5 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki: do 3,5 m,
- geometria dachu budynku: dach płaski, kąt nachylenia połaci dachowych od 3° do 12°, wysokość głównej kalenicy: do 4,80 m,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1500m² terenu inwestycji,
- linia zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 6,0 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym gruntu 4368/4,
 - odległości od granic działek sąsiednich należy przyjąć zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),

Pozostałe warunki decyzji pozostają bez zmian.

Zgodnie z art. 107 § 4 KPA odstąpiono od uzasadnienia decyzji, gdyż w całości uwzględnia ona żądania strony.

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kościana w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, kierując stosowne oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa do Burmistrza Miasta Kościana - w takiej sytuacji z dniem doręczenia organowi I instancji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż jedna strona, decyzja stanie się prawomocna i ostateczna z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Kościana oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania.

Otrzymują:

1. Strony postępowania – w aktach sprawy
2. a/a.

Z ur. BURMISTRZA
MIASTA KOŚCIANA
Jarosław Pastaremczak
Naczelnik Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Mienia Gminnego

Projekt decyzji sporządził Marek Kaminski
Uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty na
terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie
art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.)
mk

Decyzja stała się ostateczna
Kościan, dnia 19.12.2022
podpis *Kaminski Marek*