

Grodziec, dnia 15 października 2024 roku

IP.6733.4.2024

O B W I E S Z C Z E N I E
W Ó J T A G M I N Y G R O D Z I E C

Na podstawie art. 10 § 1 i art. 49 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Wójt Gminy Grodziec

z a w i a d a m i a

o wydaniu w dniu **15 października 2024 roku** decyzji administracyjnej w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji obejmującej:

budowę centrum usług społecznych i gminnego ośrodka kultury wraz z infrastrukturą niezbędną na potrzeby Urzędu Gminy Grodziec na dz. nr 417, obręb Grodziec, gmina Grodziec.

W związku z powyższym informuję, iż w terminie 14 dni od daty ukazania się niniejszego obwieszczenia strony postępowania mogą zapoznać się z wydaną decyzją w Urzędzie Gminy Grodziec, ul. Główna 17, 62-580 Grodziec. Zgodnie z art. 49 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

z up. Wójta Gminy Grodziec
/-/ Radosław Perczyński
Z-ca Wójta Gminy Grodziec

Obwieszczenie Wójta Gminy Grodziec zamieszczono:

- 1) w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Grodziec
- 2) na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Grodziec

Obwieszczenie przekazano:

- 1) Sołtys Sołectwa Grodziec

Wójt Gminy Grodziec
ul. Główna 17
62-580 Grodziec

Grodziec, dnia 15 października 2024 roku

IP.6733.4.2024

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 4 ust.2 pkt. 1, art. 50 ust.1 i 4, art. 51 ust.1 pkt. 2, art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

ustalam

na rzecz Gminy Grodziec, ul. Główna 17, 62-580 Grodziec
reprezentowanej przez Pana Radosława Perczyńskiego

warunki zabudowy

dla dz. nr 417, obręb Grodziec, gmina Grodziec

dla inwestycji obejmującej

budowę centrum usług społecznych i gminnego ośrodka kultury wraz z infrastrukturą
niezbędną na potrzeby Urzędu Gminy Grodziec

Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa usługowa;
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – budynek użyteczności publicznej – usługi społeczne, usługi kultury i administracji samorządowej;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) budynek usługowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej: 55,0 – 80,0m;
 - b) suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 3000,0 – 4200,0 m²;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2;
 - d) liczba kondygnacji podziemnych: 0-1;
 - e) suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 500,0 – 800,0 m²;
 - f) wysokość budynku (zmienna): 4,0 – 12,0m;
 - g) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: dach płaski – 1-12°;
 - h) geometria dachu: płaski;
 - 2) budynek gospodarczy:
 - a) szerokość elewacji frontowej: 6,0 – 10,0m;
 - b) suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 100,0 – 150,0 m²;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - d) liczba kondygnacji podziemnych: 0;

- e) suma powierzchni kondygnacji podziemnych: 0;
- f) wysokość budynku: 3,5 – 5,0m;
- g) kąt pochylenia głównych połaci dachowych: dach płaski – 1-12°;
- h) geometria dachu: płaski;
- 3) budowa dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych: do 10,0m³ (sztuka);
- 4) budowa zbiornika p. poź: powierzchnia: 30,0 – 120,0m²;
- 5) budowa trafostacji (infrastruktura techniczna): 1 sztuka;
- 6) zagospodarowanie terenu:
 - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
 - zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 6,0m od granicy z drogą gminną dz.nr 2462 (linia zabudowy od strony drogi gminnej nie dotyczy naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej);
 - 8,0m od granicy z droga wojewódzką;
 - b) pow. biologicznie czynna: 30 - 50% pow. terenu opracowania;
 - c) wskaźnik zabudowy (pow. zabudowy): 25 - 35% pow. działki;
 - d) pow. terenu opracowania: 0,8900 ha;
- 7) inne:
 - a) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych) należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
 - b) budynki należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – inwestycja nie znajduje się na terenach chronionych;
- 5. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 6. **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza z sieci wodociągowej gminnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków: z projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji gminnej;
 - 3) utylizacja ścieków pozostałych nie dotyczy;
 - 4) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: budowa wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej (lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi), budowa separatorów, budowa podziemnych zbiorników retencyjnych, powierzchniowo na własny nieutwardzony teren inwestycji;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
 - 7) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła;
 - 8) gromadzenie i segregacja odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;
 - 9) wjazd na działkę: dostęp z drogi publicznej wojewódzkiej nr 443 zgodnie z pismem znak WZDW.WU.6520-177/23 z dnia 18 grudnia 2023 roku oraz dostęp z drogi gminnej nr 2462;
 - 10) liczba miejsc do parkowania – min 40 miejsc postojowych oraz min 4 miejsca postojowe dla samochodów z kartą parkingowa;
- 7. **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich** –

- 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 3) wszelkie oddziaływanie planowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu własnego Inwestora;
 - 4) zawiadomienie stron pismem Nr IP.6733.4.2024 z dnia 25 września 2024 roku;
- 8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów –**
- 1) teren inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym;
 - 2) teren inwestycji nie znajduje się na terenie złóż surowców;
 - 3) teren inwestycji nie znajduje się na terenie GZWP;
 - 4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 5) teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód;
 - 6) teren inwestycji nie znajduje się na terenie powodziowym oraz osuwania się mas ziemnych;
- 9. inne ustalenia:**
- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.
 - 2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - 3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.
 - 4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.
 - 5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
 - 6) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.
- 10. Projekt niniejszej decyzji:**
- 1) Stosownie do art. 53. Ust. 4 pkt 2a Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Koninie w wymaganym terminie nie zajął stanowiska, projekt decyzji uważa się za uzgodniony (milcząca zgoda),
 - 2) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6 w zakresie ochrony gruntów rolnych Starosta Koniński w wymaganym terminie nie zajął stanowiska, projekt decyzji uważa się za uzgodniony (milcząca zgoda),
 - 3) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6 pozytywnie uzgodnił w zakresie melioracji i urządzeń wodnych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Poznaniu, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Kole w wymaganym terminie nie zajął stanowiska, projekt decyzji uważa się za uzgodniony (milcząca zgoda),

- 4) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 9 pozytywnie uzgodnił Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu; wymaganym terminie nie zajął stanowiska, projekt decyzji uważa się za uzgodniony (milcząca zgoda).

Informacja:

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

UZASADNIENIE

(stan faktyczny i prawny)

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją obejmującą budowę centrum usług społecznych i gminnego ośrodka kultury wraz z infrastrukturą niezbędną na potrzeby Urzędu Gminy Grodziec dla dz. nr 417, obręb Grodziec, gmina Grodziec.

Działka nr 417, ma pow. 0,8900 ha pokrywają grunty klasy Ba.

1. Zgodnie z art. 6 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego.
2. Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. Urz. 2024 r. poz. 82), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
3. Inwestycja posiada zapewnienia w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej oraz wojewódzkiej.
5. Inwestycja nie znajduje się na obszarach ochrony przyrody, konserwatorskiej, złóż surowców.
6. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
7. Na podstawie przeprowadzonej analizy spełnione zostały warunki art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy w zakresie warunków,

o których mowa w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Wójt Gminy Grodziec umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek, posiadający uprawnienia zgodnie z art. 60 ust. 4 oraz art. 5 ust. 3, 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek
członek ZPOU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE
Adam Kaczmarek
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto
+48 601 158 267, NIP 6652855110

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie (lub innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. Zgodnie z art.127a Kpa – 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. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załącznik nr 2

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analiza wykonana została zgodnie art. 53 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2024 poz. 1130)

Przedmiot analizy – budowę centrum usług społecznych i gminnego ośrodka kultury wraz z infrastrukturą niezbędną na potrzeby Urzędu Gminy Grodziec dla dz. nr 417, obręb Grodziec, gmina Grodziec.

1. warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- a. Inwestycja nie znajduje się na terenie uzdrowiskowym
- b. Inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- c. Inwestycja nie znajduje się na terenie obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani
- d. Inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym,
- e. Inwestycja nie znajduje się na terenie złóż kopalin.
- f. Inwestycja nie znajduje się na terenie osuwania się mas ziemnych
- g. Inwestycja nie znajduje się na terenie GZWP.
- h. Inwestycja nie znajduje się na terenie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych
- i. Inwestycja nie znajduje się na terenie parku narodowego
- j. Inwestycja nie znajduje się na obszarach ochrony przyrody
- k. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej.
- l. Inwestycja nie znajduje się na obszarze przyległym do linii kolejowej
- m. Inwestycja nie znajduje się na terenie zadań rządowych i samorządowych
- n. Inwestycja nie znajduje się na terenie zagrożenia powodziowego
- o. Inwestycja nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia awarii
- p. Inwestycja nie dotyczy lotniczych urządzeń naziemnych oraz przeszkód lotniczych
- q. Inwestycja nie znajduje się na terenie portu lub przystani
- r. Inwestycja nie znajduje się na terenach zamkniętych

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

Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją obejmującą budowę centrum usług społecznych i gminnego ośrodka kultury wraz z infrastrukturą niezbędną na potrzeby Urzędu Gminy Grodziec dla cz. dz. nr 417, obręb Grodziec, gmina Grodziec.

Działka nr 417, ma pow. 0,8900 ha pokrywają grunty klasy Ba.

Zgodnie z art. 6 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego.

Zgodnie z treścią art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2024r. poz. 1130) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego , w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Na wnioskowanym terenie nie obowiązuje plan miejscowy, a przedmiotowa inwestycja,

zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r poz. 344 ze zm.) stanowi realizację obiektu celu publicznego.