

WI.6733.14.2024.ATor

D E C Y Z J A

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, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.08.2024 r., Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą, ul. Graniczna 2, 66-470 Kostrzyn nad Odrą, przekazanego postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., znak SKO.Go/420-MA/1463/24 z dnia 19.09.2024r. (data wpływu 24.09.2024r.) do jego załatwienia przez Burmistrza Miasta i Gminy Witnica, ul. Plac Andrzeja Zabłockiego 6, 66-460 Witnica, uzupełnionego przez Burmistrza Miasta Kostrzyn nad Odrą pismem z dnia 14.10.2024r. (data wpływu do Urzędu Miasta i Gminy Witnica),

U S T A L A M

dla: **Miasta Kostrzyn nad Odrą, ul. Graniczna 2, 66-470 Kostrzyn nad Odrą,**

1. rodzaj inwestycji:

- **budowa budynku żłobka miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 383/10, 383/7 i 383/13 z obrębu 4 Śródmieście przy ul. Komisji Edukacji Narodowej w Kostrzynie nad Odrą,**

2. warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:

- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. *w sprawie przepisów techniczno- budowlanych dotyczących dróg publicznych* (Dz. U., poz. 1518 ze zm.),
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399),
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. – *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 757);
- Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 marca 2023r. r. *w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego* (Dz. U. z 2023 r., poz. 819 ze zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. - *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 416);
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1151);

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się budowę budynku żłobka miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 383/10, 383/7 i 383/13 z obrębu 4 Śródmieście przy ul. Komisji Edukacji Narodowej w Kostrzynie nad Odrą,
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku żłobka miejskiego na części działki nr 383/10, natomiast na części działek nr 383/7 i 383/13 (pasy drogowe dróg) planowana jest budowa dodatkowej infrastruktury technicznej, w tym budowa drogi z miejscami parkingowymi na potrzeby żłobka,
- planowany budynek żłobka miejskiego o jednej kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim,

również innym, w tym wielospadowym,

- linia zabudowy- od strony dróg wewnętrznych (dz nr 383/7, 383/13) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy 8m od granicy działki - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- inwestycję realizować z uwzględnieniem wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,

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

- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,
- teren planowanej inwestycji nie wchodzi w obszar objęty ochroną konserwatorską,
- teren planowanej inwestycji nie wchodzi w obszar objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- woda - z sieci wodociągowej na warunkach i w uzgodnieniu z Miejskimi Zakładami Komunalnymi Sp. z o.o. w Kostrzynie nad Odrą (Zapewnienie nr PW/1285/2024 z dnia 28.08.2024 r.),
- kanalizacja sanitarna- do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z Miejskimi Zakładami Komunalnymi Sp. z o.o. w Kostrzynie nad Odrą (Zapewnienie nr PW/1285/2024 z dnia 28.08.2024 r.),
- przyłącze energetyczne – należy wykonać zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp., Rejon Dystrybucji Dębno (zapewnienie ZD/14307/2024/NZ z dnia 19.08.2024r.),
- ewentualne inne zapotrzebowanie w infrastrukturę techniczną (np. gaz, telefon)- na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
- dopuszcza się ekologiczne i alternatywne źródła ciepła, w tym m.in. pompa ciepła, fotowoltaika,
- unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na własny teren nieutwardzony lub w inny zorganizowany sposób zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe, ewentualne kolizje likwidować w porozumieniu z właścicielem sieci,
- miejsca do parkowania – zapewnić na wnioskowanym terenie w wystarczającej ilości dla planowanej inwestycji,
- dojazd do planowanej inwestycji – z pasa drogowego drogi wewnętrznej ul. Komisji Edukacji Narodowej (dz nr 383/13, również możliwy z działki nr 383/7) prowadzącej do publicznej drogi gminnej nr 101443F ul. Wodnej (dz nr 383/14, 305/3), budowa zjazdu na warunkach zarządcy drogi- Urzędu Miasta Kostrzyn nad Odrą,

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy *Prawo budowlane* oraz rozporządzenia w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich,

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:

- określono linią grubą przerywaną na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w pkt 1 niniejszej decyzji, przekazanym postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., znak SKO.Go/420-MA/1463/24 z dnia 19.09.2024r. (data wpływu 24.09.2024r.) wystąpił Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą, ul. Graniczna 2, 66-470 Kostrzyn na Odrą.

Dla wskazanego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego dla realizacji planowanej inwestycji niezbędne jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz.1130).

Zgodnie z art 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „inwestycję celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pkt 6 w/w. art. 6 mówi, że celem publicznym jest „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”. Planowaną inwestycję budowy budynku żłobka miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 383/10, 383/7 i 383/13 z obrębu 4 Śródmieście przy ul. Komisji Edukacji Narodowej w Kostrzynie nad Odrą, należało zakwalifikować do inwestycji celu publicznego. O publicznym celu inwestycji przesadzają dwa elementy: co najmniej lokalne znaczenie inwestycji oraz jej podmiot (cel) mieszczący się w celach wymienionych w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oba te elementy są spełnione w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji. Po pierwsze, ma ona znaczenie lokalne bowiem, jako publicznie dostępny samorządowy plac służyć będzie potrzebom mieszkańców co najmniej miasta Kostrzyn nad Odrą. Przemawia to za istnieniem „pierwiastka publicznego” w realizacji przedmiotowej inwestycji. Po drugie, przedmiot inwestycji mieści się w celach wymienionych w art. 6 pkt 6) ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 51 ust.1 wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po uzgodnieniu ze stosownymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, a sporządzenie projektu tej decyzji powierza się osobie spełniającej warunki wynikające z art. 50 ust. 4.

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że obszar, dla którego wystąpiono z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, może zostać przeznaczony na taki cel. Planowana budowa budynku żłobka miejskiego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek nr 383/10, 383/7 i 383/13 z obrębu 4 Śródmieście przy ul. Komisji Edukacji Narodowej w Kostrzynie nad Odrą, zmierzać będzie do zapewnienia potrzeb opieki nad dziećmi dla co najmniej mieszkańców miasta Kostrzyn nad Odrą.

Wg ewidencji gruntów działki z obrębem 4 Śródmieście w Kostrzynie nad Odrą stanowią:

- dz nr 383/10- zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp),
- dz nr 383/7, 383/13 – drogi (dr).

Projekt decyzji uzgodniono w rozumieniu wymogów zawartych w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ wystąpił pismem z dnia 12.11.2024r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gorzowie Wlkp. o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ wystąpił pismem z dnia 12.11.2024r. do Starosty Gorzowskiego o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ wystąpił pismem z dnia 12.11.2024r. do Wojewody Lubuskiego o uzgodnienie przed wydaniem niniejszej decyzji w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego. W terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia nie zostało zajęte stanowisko przez organ uzgadniający, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za dokonanie uzgodnienia.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie, o której mowa w art. 5 pkt 4), tzn. posiadającej dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury Politechniki Poznańskiej nr 5537.

POUCZENIE

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130) podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia jest przedłożenie w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp.

- wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę w wersji elektronicznej lub papierowej,
- decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

- projektu budowlanego w odpowiednim zakresie wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi,
- innych dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp. za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 127 §1 oraz 129 §1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego).

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 (art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego).

Załącznik graficzny nr 1.



BURMISTRZ
Agnieszka Chudziak

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Kostrzyn nad Odrą.
2. tablica ogłoszeń UMiG Witnica ,m. Kostrzyn nad Odrą
3. a/a.

Do wiadomości

1. Marszałek Województwa Lubuskiego