

Nr sprawy IR.6733.111.2017

Rawicz, dnia 09.02.2018 r.

**DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. 2017 r., poz. 1257) oraz na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 52, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 r., poz. 1073), art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, złożonego przez

Pana Romana Rutkowskiego

reprezentującego

Gminę Rawicz

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach o nr ewid.
1153/1 w obrębie Rawicz, ul. Ignacego Buszy**

oraz po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, wynikającej z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

U S T A L A M

**lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na
przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku
gminnego przy ulicy Ignacego Buszy 5 w Rawiczu
w celu poszerzenia usług społecznych i zdrowotnych
Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz
utworzenia Centrum Wsparcia Ekonomii Społecznej
(CWES) na działce o nr ewid 1153/1, obręb Rawicz**

- 1. Rodzaj inwestycji: przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gminnego przy ulicy Ignacego Buszy 5 w Rawiczu w celu poszerzenia usług społecznych i zdrowotnych Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz utworzenia Centrum Wsparcia Ekonomii Społecznej (CWES) na działce o nr ewid 1153/1, obręb Rawicz.**
- 2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) obecny stan zagospodarowania terenu objętego decyzją: zabudowa usługowa,
 - b) rodzaj i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikająca z ustaleń niniejszej decyzji: zabudowa usługowa.
- 3. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy przygotowano na podstawie przepisów:**
 - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2017 r., poz. 1073),
 - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589),

w zakresie:

- 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na podstawie niniejszej decyzji będzie zmieniony sposób użytkowania obiektu oraz nie będą wykonywane prace budowlane. Dlatego nie ma potrzeby ustalania linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku biurowo-usługowego na dom opieki społecznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę i zmianę konstrukcji dachu w tym budowę lukarn,
- 2) warunków i wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - decyzja swoim zasięgiem nie obejmuje obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - inwestycja położona jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego miasta Rawicza - wpis do rejestru zabytków decyzją z dnia 7 marca 1956 r. pod nr rej. KI.IV-73/18/56; inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac przy zabytku,
 - przedsięwzięcie objęte decyzją nie jest zaliczone do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przedmiot decyzji położony jest na terenach, które zostały oznaczone jako złoża gazu ziemnego;
 - przekroczenie wskaźników środowiska: nie dotyczy,
- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - dostęp do drogi publicznej: z przyległej drogi publicznej, działki o nr ewid. 2850 (ulica I. Buszy - droga gminna) oraz działki o nr ewid. 2853 (ulica Szarych Szeregów - droga gminna) z istniejących zjazdów,
 - ustalenia w zakresie miejsc parkingowych: bez zmian,
 - zapotrzebowanie na wodę: istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
 - zapotrzebowanie na energię elektryczną: istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej,
 - zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych: istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w istniejący sposób,
 - gospodarowanie odpadami: nakaz gromadzenia w pojemnikach do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowego ich przekazywania do zagospodarowania w Trzebani poprzez stację przeładunkową odpadów w Rawiczu lub bezpośrednio,
 - odbiór odpadów może być realizowany jedynie przez podmioty wpisane do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

- właścicieli nieruchomości na terenie Gminy Rawicz, którym Komunalny Związek Gmin Regionu Leszczyńskiego powierzy prowadzenie takiej działalności,
- sposób ogrzewania: z istniejącego indywidualnego źródła ciepła,
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej,
 - zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może pozbawić możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może spowodować ograniczeń w dostępie do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne i promieniowanie,
 - zagospodarowanie terenu oraz wprowadzana zabudowa nie może wiązać się z zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
4. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1: 500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji. Punkty załamania linii rozgraniczającej oznaczono literami A do D.

Uzasadnienie

W dniu 19 grudnia 2017 r. wpłynął wniosek (z 18 grudnia 2017 r.) Gminy Rawicz reprezentowanej przez Pana Romana Rutkowskiego. Przedmiotem wniosku jest ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia pod nazwą „przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gminnego przy ulicy Ignacego Buszy 5 w Rawiczu w celu poszerzenia usług społecznych i zdrowotnych Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz utworzenia Centrum Wsparcia Ekonomii Społecznej (CEWS) , działka ozn. nr ewid. 1153/1 w obrębie Rawicz.

W oparciu o art. 53 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad gospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku analizy organ stwierdził, iż obecnie przedmiotowy teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego , jak również nie przystąpiono do jego sporządzania.

W związku z powyższym przeprowadzono niniejsze postępowanie w oparciu o przepisy Rozdziału 5 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o „inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 i 2260 oraz z 2017r., poz.624 i 820)".

Art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że celami publicznymi 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.

W świetle powyższych przepisów, planowana inwestycja jest inwestycją celu publicznego, dotyczy bowiem działań o znaczeniu gminnym, ponieważ służy do zaspokojenia lokalnych potrzeb mieszkańców, i znajduje się w katalogu inwestycji celu publicznego, określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.” Warunek o którym mowa w art. 61 ust, 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem art.61 ust.2a”.

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4 w świetle art 50 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu celu publicznego jest możliwe gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierozliczne i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.

Zgodnie z Ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Rawickiego, teren objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane. W przedmiotowym przypadku teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji celu publicznego nie stanowią grunty wymienione w art. 7 ust.2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tym samym teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie leśne .

Na podstawie z art. 53 ust. 1 powołanej ustawy, o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia, wywieszonego na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Rawicz, a także zamieszczonego na stronie internetowej Urzędu. Inwestor i jednocześnie właściciele nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, zostali o tym powiadomieni pisemnie.

Decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu gminnym wydaje wójt burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu projektu decyzji, zgodnie z art. 53 ust . 4 niniejszej ustawy.

Organ przeanalizował stan faktyczny i prawny terenu objętego wnioskiem, celem określenia organów właściwych do uzgodnienia projektu decyzji zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej sprawie ustalono, że:

- teren objęty wnioskiem nie leży na terenach uzdrowiskowych, parku narodowego i jego otuliny, terenach górniczych i terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także na obszarach objętych przepisami o ochronie przyrody i ochronie zabytków;

- inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej;
- teren objęty wnioskiem jest położony w granicach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, tym samym projekt decyzji wymagał uzgodnienia z organami geologicznymi;
- inwestycja położona jest na terenie historycznego założenia urbanistycznego miasta Rawicza - wpis do rejestru zabytków decyzją z dnia 7 marca 1956 r. pod nr rej. KI.IV-73/18/56; inwestor zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac przy zabytku tym samym projekt decyzji wymagał uzgodnienia z odpowiednim organem w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną zabytków;
- teren objęty wnioskiem stanowi grunty określone symbolem RVI – grunty orne, PsV-pastwiska tym samym projekt decyzji wymagał uzgodnienia z odpowiednimi organami w zakresie melioracji wodnych i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- działka objęta wnioskiem nie jest wykorzystywana na cele rolne i leśne;
- obszar inwestycji przylega do pasa drogi gminnej której zarządcą jest ten sam organ wydający decyzję;
- na terenie objętym inwestycją nie występują zadania o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym;
- inwestycja nie jest przedsięwzięciem wymagającym uzgodnienia z Państwową Strażą Pożarną;

W związku z powyższym odstąpiono od uzgadniania projektu decyzji z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 3-4, 5a- 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 106 k.p.a. organ przesłał projekt decyzji do Marszałka Województwa Wielkopolskiego, Starostwa Powiatowego i Ministra Środowiska celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz do Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków celem uzgodnienia inwestycji w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną zabytków. Projekt decyzji został uzgodniony przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Postanowienie znak: Le.WN.5151.73.2.2018 – data wpływu 17.01.2018r.

Pozostałe Organy uzgodniły projekt decyzji w trybie milczącym.

W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 23.01.2018r., organ w oparciu o przepisy art.53 ust.1 w/w ustawy oraz art. 10 k.p.a. zawiadomił strony pisemnie oraz przez obwieszczenie o możliwości zapoznania się przed wydaniem decyzji z całością akt sprawy oraz wniesienia uwag. Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń do sprawy.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 – przez osobę spełniającą warunki wynikające z art 5 ustawy.

BURMISTRZ GMINY RAWICZ
UL. PIŁSUDSKIEGO 21, 63-900 RAWICZ

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji stwierdzono, zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza ładu przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 53 ust. 6 odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 23, z późn. zm.) 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.

Na podstawie art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia niniejszej decyzji są wiążące dla organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:500.

Otrzymują:

1. Gmina Rawicz,
- ② Roman Rutkowski pełnomocnik Gminy Rawicz
3. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Wielkopolskiego

Zwolnione z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.,
o opłacie skarbowej (tj. Dz.U.z 2016r., poz. 1827ze zm)

z up. Burmistrza
Celina Pilzys - Kosmatka
Naczelnik Wydziału
Inwestycji i Rozw. oju



INSPEKTOR

Agata Wycisk

