

WA/A.6733.11.2017

DECYZJA NR 16/17/c
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.); art. 50 ust. 1 oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **03.04.2017 r. URBIS Sp. z o.o. (wniosek uzupełniono w dniu 13.04.2017r., 18.04.2017r., 25.05.2017 r., 26.07.2017 r., oraz w dniu 11.08.2017r.),**

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego dla **budowy Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej, obejmującej przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, budowę terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, budowę elementów małej architektury, ogrodzenia i parkingów dla samochodów osobowych oraz budowę i przebudowę infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42, przy ul. Chrobrego w Gnieźnie.**

Teren objęty wnioskiem został pokazany na 1 egz. załącznika mapowego w skali 1:500. Załączono koncepcję zagospodarowania terenu w skali 1: 500.

1. Określenie rodzaju inwestycji:

Usługi sportu i rekreacji.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Akceptuje się wnioskowaną budowę Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej, obejmującej przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, budowę terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, budowę elementów małej architektury, ogrodzenia i parkingów dla samochodów osobowych oraz budowę i przebudowę infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42, przy ul. Chrobrego w Gnieźnie.

W/w inwestycja projektowana jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej.

a) linia zabudowy dla projektowanych budynków – ustala się:

- w odległości min. 73,0 m od południowej granicy terenu z ul. Pocztową (poza historycznym obszarem kirkutu);
 - w odległości min. 17,0 m od wschodniej granicy terenu z ul. Chrobrego;
- Akceptuje się usytuowanie istniejących, przebudowywanych budynków oraz budynków projektowanych w granicach z działkami nr 24, 22/7, 22/4, 18/2, 19, 20, 21/1, 21/2, 22/12, 22/14, 23/4, 24/2, 51, ark. 42;

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu objętego wnioskiem, obejmującego działki nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42 ustalono intensywność zabudowy (liczoną łącznie dla całości terenu j.w.): max. 25%;

c) szerokość elewacji frontowej:

- dla elewacji od strony ul. Chrobrego:
 - max. 28,0m, t.j. długość elewacji istniejącego budynku warsztatowego, adaptowanego na siłownię i klub fitness ze ścianką wspinaczkową od strony ul. Chrobrego (wg koncepcji budynek nr 2) - bez zmian;
- dla elewacji od strony ul. Pocztowej :
 - dla projektowanego budynku mieszczącego salę wielofunkcyjną oraz oranżerię z małym zoo (wg koncepcji budynek nr 5) - max. 28,0m długości łącznej obu w/w projektowanych części;
 - dla istniejącego budynku dawnej kotłowni adaptowanego na kawiarnię (wg koncepcji budynek nr 3) - max. 20,0m, t.j. długość elewacji istniejącego budynku – bez zmian,
 - dla projektowanego łącznika między budynkiem siłowni a budynkiem kawiarni wg koncepcji budynek nr 1) – max. 14,5 m.

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków istniejących bez zmian:
 - max. 10,50 m dla budynku warsztatowego od strony ul. Chrobrego (wg koncepcji budynek nr 2), z lokalnym wyniesieniem istniejącej wieżyczki do wys. max. 16,0m,
 - max. 11,50 m dla budynku dawnej kotłowni (wg koncepcji budynek nr 3),
- dla budynków projektowanych:
 - dla łącznika (wg koncepcji budynek nr 1) – max. 8,0 m,
 - dla budynku mieszczącego salę wielofunkcyjną oraz oranżerię z małym zoo – max. 5,0 m

e) geometria dachu:

- dla budynków istniejących bez zmian: dachy płaskie i strome,
- dla budynków projektowanych: dachy płaskie.

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 71 ze zm.);
- b) jeżeli na terenie wnioskowanej inwestycji występuje zielenń wysoka, która mogłaby kolidować z projektowaną lokalizacją wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, zielenń tą należy w maksymalnym stopniu zachować. O zgodę na ewentualną wycinkę należy wystąpić zgodnie z art. 83 a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134);
- c) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- d) teren objęty postępowaniem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 15, oraz w strefie średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2523/A decyzją z dnia 27 stycznia 1956 roku. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2.2.1 Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 27 stycznia 1956r., oraz w części w obrębie historycznego cmentarza żydowskiego. W oparciu o przedłożoną do wniosku pozytywną opinię Komisji Rabinistycznej ds. cmentarzy (z dnia 20.07.2017r.), akceptującą przedmiotowe rozwiązania w planie zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji Miejski Konserwator Zabytków opiniuje pozytywnie przedmiotową inwestycję, przy spełnieniu jednakże wskazanych poniżej warunków konserwatorskich:

- a) Na terenie objętym wnioskiem znajdują się obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, chronione w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. c Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późniejszymi zmianami) i są to budynek d. siłowni energetycznej, budynek główny d. elektrowni oraz komin z zespołu elektrowni miejskiej przy ul. Chrobrego 24/25 w Gnieźnie.
Zespół budynków elektrowni miejskiej powstał ok. 1905r. Architekturę tychże budynków cechuje ceglany detal elewacyjny charakterystyczny dla architektury przemysłowej dla pocz. XX wieku. Z uwagi na posiadane wartości historyczno-architektoniczne przedmiotowe obiekty podlegają ochronie prawnej na mocy ww. Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. c, natomiast ze względu na to, że znajdują się w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 2523/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 27. 01. 1956 r., podlegają nadto ochronie prawnej na mocy art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b oraz art. 7 pkt. 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Skutkiem czego wszelkie prace w obrębie tegoż zespołu i przy ww. obiektach wymagają uzyskania pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1. cytowanej ustawy, w oparciu o zaakceptowaną przez niego uprzednio dokumentację projektową.
- b) Akceptuje się plan zagospodarowania terenu zatwierdzony przez Komisję Rabiniczną do Spraw Cmentarzy pismem z dnia 20. 07. 2017r. (z przesunięciem 5 m planowanego miejsca na gry i zabawy plenerowe od granic historycznego kirkutu).
- c) Akceptuje się wskazane na planie zagospodarowania terenu do rozbiórki niehistoryczne budynki zakładu oczyszczania miasta w tym wiaty garażowe i mur oporowy znajdujący się w okolicy historycznej siłowni energetycznej.
- d) Akceptuje się budowę łącznika pomiędzy historycznym budynkiem d. siłowni energetycznej i budynkiem głównym d. elektrowni oraz ich przebudowę.
- e) **Szczegóły rozwiązań architektonicznych planowanej inwestycji, zwłaszcza dla obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. c Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymagają uzgodnień w trybie roboczym z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie na etapie poprzedzającym wykonanie dokumentacji projektowej, w oparciu o przedłożony program prac konserwatorskich dla elewacji ww. budynków d. siłowni energetycznej i budynku głównego d. elektrowni.**
- f) Z uwagi na to, iż część inwestycji znajduje w obrębie historycznego cmentarza żydowskiego, wnioskowaną inwestycję należy projektować uwzględniając wytyczne Komisji Rabinicznej Do Spraw Cmentarzy ze szczególnym poszanowaniem i nienaruszalnością zachowanym tamże pochówków.
- g) Na terenie historycznego cmentarza należy ustawić symbol upamiętniający miejsce dawnego kirkutu.
- h) **Na wszelkie prace planowane w obrębie historycznego cmentarza oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, należy uzyskać każdorazowo zgodę Komisji Rabinicznej Do Spraw Cmentarzy. Prace ziemne związane z planowaną inwestycją winny odbywać się pod nadzorem tejże Komisji.**

2.3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną,
- b) Inwestor jest zobowiązany zagospodarować wody opadowe w granicach własnościowych działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42, zabrania się odprowadzania wód opadowych z w/w działek na teren pasa drogowego ul. Chrobrego i ul. Pocztowej;
- c) zgodnie z pismem z dnia 07.09.2017 r., znak TIO/PW/043679/2017, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gnieźnie Sp. z o.o. wyraża zgodę jedynie na incydentalne odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacyjnej, na zasadzie przelewu nadmiaru wód z urządzeń służących ich retencjonowaniu, których wykonanie należy przewidzieć przy realizacji Państwa inwestycji. Urządzeniami takimi mogą być studnie chłonne, skrzynki rozsączające, bądź inne alternatywne systemy. Objętość systemu zaprojektowana powinna zostać w taki sposób, aby możliwe było przyjęcie deszczu nawalnego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 5 lat, czasie trwania min. 12 minut oraz natężeniu 130 dm³/s/ha, z całości utwardzonego terenu oraz z dachów. Ponadto Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji nie wyraża zgody na bezpośrednie odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacyjnego. Informujemy jednocześnie, iż w przypadku zrealizowania systemu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych w sposób niezgodny z powyższymi warunkami lub/i częstym uruchamianiem się przelewu odprowadzającego wody opadowe do sieci

- kanalizacyjnej, PWiK zastrzega sobie możliwość nakazania odłączenia przelewu wód opadowych od rurociągu kanalizacyjnego oraz zaprzestania odprowadzania wód opadowych do kanalizacji;
- d) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej należy zamknąć w granicach własnościowych działek j.w.,
 - e) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej ul. Pocztowej i ul. Chrobrego na dotychczasowych zasadach,
 - f) miejsca postojowe, w ilości min. 20 sztuk na każdych 100 użytkowników obiektów sportowych i kulturalnych, oraz w ilości min. 12 sztuk na 100 użytkowników obiektu gastronomicznego, należy zapewnić na terenie własnym Inwestora. Dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych poprzez udostępnienie istniejących miejsc postojowych na terenie działki sąsiedniej nr 22/9 ark.42 pozostającej we władaniu URBIS Sp. z o.o.
- 2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę należy wykazać się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
 - b) należy zachować prawa osób trzecich, w myśl § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na 1 egz. załącznika graficznego do decyzji w skali 1:500.

UZASADNIENIE

W sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jako zamierzenie obejmujące wnioskowaną budowę Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej, obejmującej przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, budowę terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, budowę elementów małej architektury, ogrodzenia i parkingów dla samochodów osobowych oraz budowę i przebudowę infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42, przy ul. Chrobrego w Gnieźnie wszczęto postępowanie administracyjne na wniosek z dn. 03.04.2017 r. URBIS Sp. z o.o. (wniosek uzupełniono w dn. 13.04.2017r., 18.04.2017r. oraz w dniu 11.08.2017r.). Teren działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42 położony jest w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone Strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 21.04.2017r. znak WA/A.6733.11.2017 oraz poprzez obwieszczenia z dnia 21.04.2017r. znak WA/A.6733.11.2017 umieszczone w miejscach przebiegu wnioskowanej inwestycji, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Gniezna. W dniu 03.07.2017r. Inwestor zwrócił się z prośbą o zawieszenie postępowania w sprawie budowy Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej, ze względu na konieczność skorygowania koncepcji zabudowy, uwzględniającej stanowisko Komisji Rabinistycznej ds. Cmentarzy, otrzymane w toku opiniowania zamierzenia inwestycyjnego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Postanowieniem z dnia 04.08.2017r. Prezydent Miasta Gniezna zawiesił postępowanie w sprawie. W dniu 24.07.2017r. wpłynęło pismo wnioskodawcy w sprawie wznowienia niniejszego postępowania. W dniu 26.07.2017r. podjęto postępowanie w w/w sprawie po dostarczeniu przez Inwestora nowej koncepcji zabudowy. W dniu 11.08.2017r. uzupełnił koncepcję o propozycję użyczenia brakujących miejsc postojowych na terenie własnej działki sąsiedniej, przylegającej bezpośrednio do terenu objętego wnioskiem, oraz na terenie ogólnodostępnego parkingu położonego w sąsiedztwie, przy ul. Chrobrego/Sobieskiego.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - który w terminie od dnia 23.08.2017 r. do dnia 06.09.2017 r. nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków - Postanowienie z dnia 04.09.2017 r., znak MKZ.4047.458.2017.
- Wydziałem Techniczno-Inwestycyjnym, Referatem Dróg Gminnych - opinia z dnia 24.08.2017 r., znak WT.D.7234.1.24.2017.

Inwestycja polegająca na budowie Centrum Aktywizacji Międzypokoleniowej, obejmującej przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, budowę terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, budowę elementów małej architektury, ogrodzenia i parkingów dla samochodów osobowych oraz budowę i przebudowę infrastruktury technicznej, na terenie działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42, przy ul. Chrobrego w Gnieźnie, stanowi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), zgodnie z art. 6, pkt. 6) - cel publiczny. W związku z powyższym, dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wydaje się decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Ewę Gulczyńską, posiadającą kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art.50 pkt. 4 oraz art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności ani uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 55 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Opieczętwowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Gnieźnie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gniezna, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. 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. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA


Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska

posiadającą kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 60 pkt 4 i art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

Załączniki:

- 1 egz. mapy zasadniczej w skali 1: 500 zawierający linie rozgraniczające teren inwestycji;
- 1 egz. koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1: 500;
- 1 egz. koncepcji zagospodarowania terenu – projektowane wyburzenia, w skali 1:500.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. A/a (sprawę prowadzi: Hubert Kujawa – Referat Architektury pok. 56, tel. 61 426-04-93)

Do wiadomości:

Strony wg rozdzielnika

Adnotacja o dokonaniu zapłaty opłaty skarbowej
Wysokość uiszczonych opłat: 1071,-
Data wpływu: 31.03.2017
numer pokwitowania lub numer Rachunku bankowego Urzędu Miejskiego w Gnieźnie: 13 8065 0006 0000 0000 6956 0005
pieczęć urzędowa: imię, nazwisko, stanowisko służbowe:
URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury
Młodszy referent
Hubert Kujawa

**ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO DZIAŁEK NR 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11,
22/13, 22/15, 23/3, ARK. 42, POŁOŻONYCH W GNIEŹNIE PRZY ULICY
POCZTOWEJ/CHROBREGO**

Podstawa prawna:

Art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

- 1) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu - działki nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42:**
- działki 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42 stanowią część terenu przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej URBIS Sp. z o.o. oraz częściowo bazy Zakładu Oczyszczania Miasta. Historycznie jest to teren dawnej elektrowni miejskiej oraz teren dawnego kirkutu (cmentarza gminy żydowskiej);
 - teren zabudowany jest budynkami użytkowymi przez URBIS jako warsztaty, kotłownia, garaże i magazyny (są to m.in. budynek d. siłowni energetycznej, budynek główny d. elektrowni). Teren obiektów biurowych URBIS, wraz z udostępnianymi parkingami, przylega do terenu objętego wnioskiem,
 - intensywność zabudowy w stanie istniejącym wynosi ok. 21,5%,
 - dostęp do terenu poprzez istniejące zjazdy od strony ul. Chrobrego i ul. Pocztowej,
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
- 2) **Stan prawny działek nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42- według wypisu z ewidencji gruntów**
- działka nr 21/2, ark.42:**
- a) **właściciel:** *Miasto Gniezno*
- b) **użytkownik wieczysty:** *URBIS SP. z o.o.*
- c) **rodzaj użytków:** *inne tereny zabudowane (Bi) powierzchnia 0.2070 ha*
- działka nr 22/3, ark.42:**
- a) **właściciel:** *Miasto Gniezno*
- b) **użytkownik wieczysty:** *URBIS SP. z o.o.*
- c) **rodzaj użytków:** *tereny przemysłowe (Ba) powierzchnia 0.3646 ha*
- działka nr 22/6, ark.42:**
- a) **właściciel:** *Miasto Gniezno*
- b) **użytkownik wieczysty:** *URBIS SP. z o.o.*
- c) **rodzaj użytków:** *inne tereny zabudowane (Bi) powierzchnia 0.1110 ha*
- działka nr 22/8, ark.42:**
- a) **właściciel:** *Miasto Gniezno*
- b) **współużytkownicy wieczyści:** *URBIS SP. z o.o.
Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.*
- c) **rodzaj użytków:** *inne tereny zabudowane (Bi) powierzchnia 0.0523 ha*
- działka nr 22/11, ark.42:**
- a) **właściciel:** *Miasto Gniezno*

ZUP. PRZESIDENTA MIASTA GNIEZNA

Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 16/17/c
WA/A. 6733.11.2017.
z dnia 12-09-17r.....

b) **współużytkownicy wieczystości:** URBIS Sp. z o.o.
Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.

c) **rodzaj użytków:** tereny przemysłowe (Ba) powierzchnia **0.0225 ha**

- działka nr 22/13, ark.42:

a) **właściciel:** Miasto Gniezno

b) **rodzaj użytków:** tereny mieszkaniowe (B), powierzchnia **0.0003 ha**

- działka nr 22/15, ark.42:

a) **właściciel:** URBIS Sp. z o.o.

b) **rodzaj użytków:** inne tereny zabudowane (Bi), powierzchnia **0.3813 ha.**

- działka nr 23/3, ark.42:

a) **właściciel:** Skarb Państwa

b) **rodzaj użytków:** tereny przemysłowe (Ba), powierzchnia **0.0014 ha.**

3) **Działki nr 21/2, 22/3, 22/6, 22/8, 22/11, 22/13, 22/15, 23/3, ark. 42,** położone w Gnieźnie w rejonie ulicy Pocztowej i Chrobrego **nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

4) Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) z ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowskich – **nie dotyczy.**

Teren działek objętych wnioskiem nie znajduje się na terenie miejscowości uzdrowskiej.

b) Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – **dotyczy.**
Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków archeologicznych – **dotyczy.**

Projektowana inwestycja położona jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Gniezna, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2523/A decyzją WKZ w Poznaniu z dn. 27.01.1956r. Teren jest zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zespół nr 15, oraz w strefie średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Gniezna wpisanego do rejestru decyzją j.w.

c) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – **nie dotyczy.**

Teren działek objętych wnioskiem zlokalizowany jest poza obszarami pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani.

d) właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy.**

Teren działek objętych wnioskiem zlokalizowany poza terenami górniczymi.


e) właściwym organem administracji geologicznej – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy.**

Przedmiotowe działki zlokalizowane są poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

f) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – **nie dotyczy**

Działki zgodnie z wykazem z ewidencji gruntów, posiadają oznaczenie (B, Bi i Ba), zatem zamiar nie wymaga uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w zakresie melioracji, ani ze Starostą Gnieźnieńskim w zakresie ochrony gruntów rolnych.

z up. PREZYDENTA MIASTA GNIEZNA


Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 16/17/c
WA/A. 6733-M. 2017
z dnia 12-09-17r.....


- g) dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy**.
Przedmiotowe działki zlokalizowane są poza Parkiem Narodowym i jego otuliną.
- h) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. g obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **nie dotyczy**.
Na terenie działek objętych wnioskiem nie występują żadne formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- i) właściciwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **dotyczy**.
Ze względu na lokalizację danej inwestycji projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymaga uzgodnienia w odniesieniu do pasa drogi klasy gminnej.
- j) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.
Teren działek objętych wnioskiem nie był przeznaczony w w/w. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 48.
- k) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.
Teren działek objętych wnioskiem nie był przeznaczony w w/w. planie na inwestycję celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3.
- l) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej – w odniesieniu do:
- przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,- obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - **nie dotyczy**.
Planowana inwestycja leży poza obszarami o których mowa w ustawie Prawo wodne oraz nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Analizę opracowała:**mgr inż. arch. Ewa Gulczyńska**

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z art.50 pkt 4 i art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)



z up. PREZYDENTA MIASTA GНИЕZNA



Agnieszka Pacanowska
Dyrektor Wydziału
Architektury i Urbanistyki

URZĄD MIEJSKI
w Gnieźnie
Wydział Architektury i Urbanistyki
Referat Architektury

Załącznik do decyzji nr 16/17/c
WA/A. 6733.11.2017
z dnia 12-08-17r.....