

DECYZJA NR 25/16/c
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 23); 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 2016r. poz.778), 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 2015r. poz. 1774)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **14.06.2016r. Teatru im. Aleksandra Fredry w Gnieźnie**

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego jako zamierzenie obejmujące **przebudowę placu oraz budowę szklanego obiektu kubaturowego przed budynkiem teatru, w granicy z działką 12/1, ark. 42, projektowanych na terenie działki nr 73, 74, ark. 42, przy ul. Mickiewicza w Gnieźnie** (lokalizację inwestycji pokazano na załączniku mapowym).

1. Określenie rodzaju inwestycji:

Obiekt budowlany wykorzystywany na potrzeby państwowej instytucji kultury

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 przebudowę placu oraz budowę szklanego obiektu kubaturowego o powierzchni sprzedaży do 30,0 m² przed budynkiem teatru, w granicy z działką 12/1, ark. 42, projektowanych na terenie działki nr 73, 74, ark. 42, przy ul. Mickiewicza w Gnieźnie.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polega na wykonaniu na wnioskowanych działkach niwelacji terenu w celu realizacji projektowanego ciągu pieszego, wycince 12 drzew oraz 12 krzewów, rozbiórce cokołu okalającego tereny zielone. Powierzchnia działek, które podlegają przebudowie wynosi 1703m². Ponadto na całym terenie zakłada się wymianę gruntu do głębokości 1,0m celem wykonania przebudowy pod nową nawierzchnię. Istniejące wyniesienia terenu w postaci skwerów zieleni o powierzchni 1193m² otoczone cokołem są przeznaczone do zniwelowania. Ponadto przewiduje się wykonanie nowych, utwardzonych wyniesień terenu mających pełnić funkcję siedzisk. W jednej z takich skarp planuje się wykonanie fontanny. Plan zagospodarowania terenu zakłada: powierzchnię biologicznie czynną 190m², powierzchnię planowanej fontanny 40m². Powierzchnie utwardzone będą stanowiły 1447m². Na działce nr 74 planowana jest budowa szklanego obiektu kubaturowego o wymiarach ok. 13,0 m x 4,0 m oraz wysokości do 13,0 m. Powierzchnia zabudowy obiektu szklanego do 30m². Obiekt będzie dwukondygnacyjny z czego w parterze planuje się urządzenie kasy letniej, a na drugiej kondygnacji pomieszczenie techniczne. Przewiduje się wykonanie dachu płaskiego ze spadkiem do 5 % oraz wykonanie elewacji szklanej na poziomie parteru i z blachy ciągnionej w poziomie piętra.

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

a) linia zabudowy:

- obowiązującą linię zabudowy wzdłuż fontowej granicy działki oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektu kubaturowego pokazano na załączniku mapowym; ponadto ustala się budowę obiektu kubaturowego w bezpośredniej granicy działki sąsiedniej nr 12/1 ark.42, linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury;

b) powierzchnia zabudowy dla obiektu kubaturowego:

- max. 30,0 m²;

c) szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu kubaturowego :

- max. 5,0 m od strony ul. Chrobrego;

- max. 15,0 m od strony ul. Mickiewicza;

d) wysokość zabudowy do najwyższego punktu:

- dwie kondygnacje, max. 13,0 m

e) geometria dachu:

- dach płaski

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);

b) 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;

c) na wycinkę drzew zgodnie z art. 83 a (Dz. u. z 2015 poz. 1651) ustawy o ochronie przyrody należy uzyskać zezwolenie Prezydenta Miasta. o które należy wystąpić do Wydziału Ochrony Środowiska tutejszego urzędu;

- d) teren objęty postępowaniem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zespół nr 15 oraz w strefie średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Gniezno 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. Zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

2.2.1 Projektowaną inwestycję należy realizować zgodnie z poniższymi wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

- a) budynek d. kinoteatru „Apollo”, zlokalizowany przy ul. Mickiewicza 9 (działki nr 12/2, 73 i 74 KM 42), wzniesiony w trzeciej dekadzie XX wieku w formach stylowych modernistycznych, z uwagi na posiadane historyczne wartości architektoniczne ujęty został w gminnej ewidencji zabytków i jako taki podlega w częściach zewnętrznych (historyczna kompozycja bryły, historyczny kształt dachu, historyczne ukształtowanie elewacji) prawnej ochronie konserwatorskiej w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. c ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.)
- b) budynek d. hotelu Francuskiego, ob. budynek usługowo – handlowy, zlokalizowany przy ul. Chrobrego 32 (działka nr 12/1 KM 42), wzniesiony na przełomie XIX i XX wieku w formach stylowych eklektycznych, z uwagi na posiadane historyczne wartości architektoniczne ujęty został w gminnej ewidencji zabytków i jako taki podlega w częściach zewnętrznych (historyczna kompozycja bryły, historyczny kształt dachu, historyczny wystrój architektoniczny elewacji) prawnej ochronie konserwatorskiej w oparciu o art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. c ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.)
- c) dopuszcza się przebudowę placu usytuowanego po południowo – zachodniej stronie budynku d. kinoteatru „Apollo”, ob. Teatru im. Aleksandra Fredry (działki nr 73 i 74 KM 42) oraz dopuszcza się budowę dwukondygnacyjnego obiektu kubaturowego dostawionego do południowo zachodniej elewacji szczytowej budynku d. hotelu Francuskiego ob. budynek usługowo – handlowy, zlokalizowanego przy ul. Chrobrego 32 (działka nr 12/1 KM 42), wg rozwiązań koncepcyjnych przedstawionych na załącznikach graficznych dołączonych do wniosku Teatru im. Aleksandra Fredry w Gnieźnie z dnia 10.06.2016r. o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- d) szczegółowe rozwiązania projektowe należy uzgodnić w trybie roboczym z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Gnieźnie na etapie opracowywania dokumentacji projektowej
- e) z uwagi na fakt, iż projektowana 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 27.01.1956r. oraz w obrębie otoczenia historycznego budynku d. Miejskiej Szkoły Przemysłowo – Handlowej, prowadzenie prac związanych ze wskazaną inwestycją wymaga pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gnieźnie, w oparciu o możliwą do zaakceptowania ze stanowiska konserwatorskiego dokumentację projektową

2.3. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną usytuowaną w granicach terenu objętego wnioskiem,
- b) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej oraz obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych na dotychczasowych zasadach;
- c) wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nr 73 i 74, ark. 42 tak aby nie powodowały uciążliwości dla sąsiednich terenów, zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego ulicy ul. Chrobrego i Mickiewicza

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:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określono na załączniku graficznym do decyzji.

UZASADNIENIE

W sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jako zamierzenie obejmujące przebudowę placu oraz budowę szklanego obiektu kubaturowego przed budynkiem teatru, w granicy z działką 12/1, ark. 42, projektowanych na terenie działki nr 73, 74, ark. 42, przy ul. Mickiewicza w Gnieźnie (lokalizację inwestycji pokazano na załączniku mapowym) wszczęto postępowanie administracyjne na wniosek z dnia 14.06.2016r. Teatru im. Aleksandra Fredry w Gnieźnie.

Ustalone Strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania pismem z dnia 14.06.2016r. znak WA/A.6733.19.2016 oraz poprzez obwieszczenia z dnia 14.06.2016r. znak WA/A.6733.19.2016 umieszczone w miejscach przebiegu wnioskowanej inwestycji, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta Gniezna.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z :

- Wydziałem Techniczno – Inwestycyjnym, Referatem Utrzymania Dróg – opinia z dnia 13.07.2016r., znak WT.D.7234.1.64.2016,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków – postanowienie z dnia 14.07.2016r., znak MKZ.4047.428.2016,
- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu- Postanowienie nr Po-WA.5151.5490.1.2016 z dnia 08.07.2016r.

Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez inż. Agnieszkę Pacanowską, posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.).

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.

Opieczętowne 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.

Projekt decyzji opracowała:

inż. Agnieszka Pacanowska

posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.)

Załączniki:

- 1 egz. mapy zasadniczej w skali 1:500 z naniesionymi ustaleniami – załącznik nr 1
- koncepcja zagospodarowania terenu przedstawiona na mapie w skali 1:500 – załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Teatr im. Aleksandra Fredry
ul. Mickiewicza 9
62-200 Gniezno
2. A/a
(sprawę prowadzi Marlena Przybyłowicz – Referat Architektury pok.56, tel. 426-04-93)

Do wiadomości:

Strony wg rozdzielnika

1. Teatr im. Aleksandra Fredry
Ul. Mickiewicza 9
62-200 GNIEZNO
2. Wydział Mienia Komunalnego
Referat Nieruchomości w/m
3. Spółka Cywilna PUH „JANMAJER”
Ul. Chrobrego 32
62-200 GNIEZNO
4. Pan Maciej Kasprzak
Os. Kazimierza Wielkiego 43a/5
62-200 GNIEZNO
5. Pan Jerzy Świerad
Ul. Gębarzewska 69
62-200 GNIEZNO
6. Pani Jolanta Kistowska
Ul. Piekary 20
62-200 GNIEZNO
7. Pan Tomasz Kistowski
Ul. Piekary 20
62-200 Gniezno
8. Starostwo Powiatowe
Wydział Architektury i Budownictwa
Ul. Jana Pawła II 9/10
62-200 GNIEZNO
9. Wydział Architektury i Urbanistyki,
Referat Urbanistyki w/m

Pozostałe Strony postępowania:

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 27.06.2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednolity tekst Dz. U. z 2016r., poz.778/ powiadomiono Strony przez obwieszczenia umieszczone na nieruchomościach w pobliżu miejsc realizacji wnioskowanej inwestycji, na tablicy ogłoszeń w holu i na stronie internetowej Urzędu Miasta Gniezna