

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust. 3, art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 2, 5, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.07.2023 r.:

Gminy Gąsawa,
ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa,
złożonego przez Wójta Gminy Gąsawa
Pana Błażeja Łabędzkiego

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka, na działce o nr ewid. 28/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, w gm. Gąsawa.

po uzgodnieniu z:

- 1) Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowienie z dnia 02.08.2023 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.8.117.2023.AW,
- 2) Marszałkiem Województwa – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z występowaniem złóż kopalin i wód podziemnych),
- 3) Geologiem powiatu Żnińskiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z występowaniem złóż kopalin i wód podziemnych),

u s t a l a m

l o k a l i z a c j ę i n w e s t y c j i c e l u p u b l i c z n e g o

polegającą na: przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka, na działce o nr ewid. 28/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, w gm. Gąsawa, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
 - a) zabudowa usług publicznych - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka:
 - powierzchnia zabudowy podlegająca inwestycji – do 145,0 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - szerokość elewacji frontowej budynku realizacji inwestycji – bez zmian,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu, attyki lub okapu po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - maksymalna ilość kondygnacji budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,

- geometria dachu budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych – nie wyznacza się,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- 5) ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, co najmniej 25% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- 8) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682),
- 9) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
 - planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bowiem nie zalicza się do przedsięwzięć ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną przyrody,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - planowana inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – należy przestrzegać zasad określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie z postanowieniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.8.117.2023.AW stwierdzono, że przedmiotowy budynek nie jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji obiektów zabytków zabytkowych województwa kujawsko-pomorskiego natomiast zlokalizowany jest na obszarze ochrony konserwatorskiej „B”. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana, pod warunkiem zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,

- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
 - c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - obsługa w zakresie komunikacji – na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej ul. Półwiejska,
 - zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków bytowych – z istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - źródło ogrzewania – z indywidualnego źródła ciepła,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - warunki zasilania i odbioru poszczególnych sieci uzbrojenia komunalnego oraz sposób likwidacji ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z odpowiednimi gestorami sieci.
 - d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,
 - e) informacja dotycząca położenia na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
 - planowana inwestycja znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19.07.2023 r., Gmina Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa, reprezentowana przez Wójta Gminy Gąsawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gąsawa o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka, na działce o nr ewid. 28/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, w gm. Gąsawa.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

Na podstawie art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) powyższą inwestycję zalicza się do inwestycji celu publicznego.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Gąsawa nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w przypadku występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Wójt w dniu 21.07.2023 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Marszałka Województwa,
- 3) Geologa powiatu Żnińskiego.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 16.08.2023 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa, Wójt Gminy stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Żninie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć 3 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz niniejszą decyzją.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Gąsawa w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze 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.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Gmina Gąsawa
ul. Żnińska 8
88-410 Gąsawa
2. a/a
Sp. J.O.-J.

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:
 - planowana inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – należy przestrzegać zasad określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - planowana inwestycja znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
 - planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,
 - inwestycja położona jest poza obszarami objętymi ochroną przyrody,
 - inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
 - inwestycja nie znajduje się na terenie zamkniętym.
2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - a) na działce objętej inwestycją o nr ewid. 28/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, gm. Gąsawa występują grunty klasy Bi.

Wnioski do projektu decyzji:

- 1) przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku przychodni zdrowia na cel żłobka:
 - powierzchnia zabudowy podlegająca inwestycji – do 145,0 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - szerokość elewacji frontowej budynku realizacji inwestycji – bez zmian,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu, attyki lub okapu po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - maksymalna ilość kondygnacji budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,
 - geometria dachu budynku po realizacji inwestycji – bez zmian,
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych – nie wyznacza się,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- 5) ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji, pozostawiając, co najmniej 25% powierzchni inwestycji, jako powierzchni biologicznie czynnej,

- 6) należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- 8) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682),
- 9) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

Stan faktyczny i prawny:

- a) Właścicieli wnioskowanej nieruchomości oraz będących stronami niniejszego postępowania, na terenie gminy Gąsawa, organ ustalił na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków, udostępnianej gminie przez Starostwo Powiatowe w Żninie. Ponadto organ jest w posiadaniu danych o właścicielach i użytkownikach wieczystych nieruchomości, jako organ podatkowy właściwy w sprawie podatków lokalnych.
- b) Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 28/1 położoną w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, w gm. Gąsawa.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała osoba, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).