

**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, 6, 9, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Gąsawa ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa
złożonego przez Wójta Gminy Gąsawa
z dnia 22.03.2019 r.,**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: termomodernizacji budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa polegającej na likwidacji istniejącej kotłowni węglowej i montażu podziemnego zbiornika na propan oraz zestawu gazowej, absorpcyjnej pompy ciepła typu powietrze woda i zewnętrznego kotła gazowego o mocy grzewczej przy A7/W50 wynoszącej 72,7 kW, na działce o nr ew. 231/6 położonej w obrębie Szelejewo, gm. Gąsawa,
po uzgodnieniu decyzji z:

- 1) Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanowienie z dnia 05.04.2019 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.33.2019.MG.TZ,
- 2) Starostą Żnińskim zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),
- 3) Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowienie (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),
- 4) Zarządem Dróg Powiatowych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego) postanowienie z dnia 05.04.2019 r., znak: DT 4390.45.2019,

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

polegającej na: termomodernizacji budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa polegającej na likwidacji istniejącej kotłowni węglowej i montażu podziemnego zbiornika na propan oraz zestawu gazowej, absorpcyjnej pompy ciepła typu powietrze woda i zewnętrznego kotła gazowego o mocy grzewczej przy A7/W50 wynoszącej 72,7 kW, na działce o nr ew. 231/6 położonej w obrębie Szelejewo, gm. Gąsawa, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

OKREŚLAM

1. Rodzaj inwestycji: budowa infrastruktury technicznej - termomodernizacji budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) funkcja istniejąca w sąsiedztwie – zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.
- b) projektowana forma architektoniczna powinna uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) termomodernizacja budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa:
 - likwidacja istniejącej kotłowni węglowej,
 - montaż podziemnego zbiornika na propan o pojemności 2 700 litrów,
 - montaż zewnętrznej gazowej, absorpcyjnej pompy ciepła typu powietrze woda oraz zewnętrznego kotła gazowego o mocy grzewczej przy A7/W50 wynoszącej 72,7 kW,
 - montaż przyłączy ciepłych, kabli elektrycznych, kabla do sterowania, przewodu kondensatu itp.,
 - 2) liczba stanowisk postojowych – bez zmian,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
 - 4) ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,
 - 7) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
 - 8) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2018 poz. 1202 z późn. zm.),
 - 9) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

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

- a) 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,
- b) planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, bowiem nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010

- r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- c) planowana inwestycja leży poza strefą ochrony przyrody,
 - d) 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.5151.8.33.2019.MG.TZ stwierdzono, że działka nr 231/6, dla której ustalana jest przedmiotowa decyzja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół zabytkowej zabudowy wiejskiej, a budynek szkoły jest ujęty w ewidencji zabytków woj. kujawsko-pomorskiego. Inwestycję opiniuje się z następującym zastrzeżeniem: - w wypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych obiektu zabytkowego wymagane jest: 1.Wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot. 2.Zabezpieczenie, przy użyciu dostępnych środków przedmiotu i miejsca jego odkrycia. Niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana. Projekt należy uzgodnić z WUOZ Delegaturą w Bydgoszczy.
 - e) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - f) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - g) 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,
 - h) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - i) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - j) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym organ wykonawczy właściwej gminy lub powiatu i właściwego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń,
 - k) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

2.3. Obsługa w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- a) obsługa w zakresie komunikacji – na dotychczasowych zasadach,
- b) zasilanie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- c) woda – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,

- e) źródło ogrzewania – z podziemnego zbiornika na gaz zlokalizowanego na działce objętej inwestycją,
- f) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- g) warunki zasilania i odbioru poszczególnych sieci uzbrojenia komunalnego oraz sposób likwidacji ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z odpowiednimi gestorami sieci.

2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- b) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- c) Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- d) Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 519) poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519),
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczególnych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.).

e) Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:

- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. poz. 1031);
- planowana inwestycja nie może pogarszać jakości wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1121 t. j.);
- planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

2.5. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:

Teren działki o nr ewid. 231/6 przeznaczonej pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty klasy B, tym samym zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) spełnia on wymogi realizacji inwestycji. Na działce znajdują się również grunty klasy: Bz, RIVa oraz RIlla, na których nie będzie prowadzona inwestycja ich przeznaczenie nie ulegnie zmianie.

2.6. Linie rozgraniczające teren inwestycji: określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji w skali 1:1000.

Uzasadnienie

W dniu 22.03.2019 r., Wójt Gminy Gąsawa w imieniu Gminy Gąsawa ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Gąsawa o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa polegającej na likwidacji istniejącej kotłowni węglowej i montażu podziemnego zbiornika na propan oraz zestawu gazowej, absorpcyjnej pompy ciepła typu powietrze woda i zewnętrznego kotła gazowego o mocy grzewczej przy A7/W50 wynoszącej 72,7 kW, na działce o nr ew. 231/6 położonej w obrębie Szelejewo, gm. Gąsawa.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, Wójt Gminy Gąsawa pismem z dnia 22.03.2019 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.) 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 przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający 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 (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 1725).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zago-

spodarowania 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

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. Wójt w dniu 22 marca 2019 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Starosty Żnińskiego,
- 2) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie,
- 4) Zarządu Dróg Powiatowych w Żninie.

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 umożliwienie wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 16.04.2019 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi.

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.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Żninie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi, 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)).

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

Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

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.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za pośrednictwem Wójta Gminy Gąsawa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a §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.
3. Na podstawie art. 130 §4 decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.
4. Zgodnie z art. 16 §3 decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji,
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - załącznik tekstowy i graficzny,

Otrzymują :

1. Gmina Gąsawa
ul. Żnińska 8
88-410 Gąsawa
2. Sołectwo Szelejewo
Pani Jadwiga Kurp
Szelejewo 56
88-410 Gąsawa
3. Strony wg rozdzielnika
4. a/a
Sp. J. O-J.



[Handwritten signature in blue ink]
WÓJT
Błażej Ławędzki

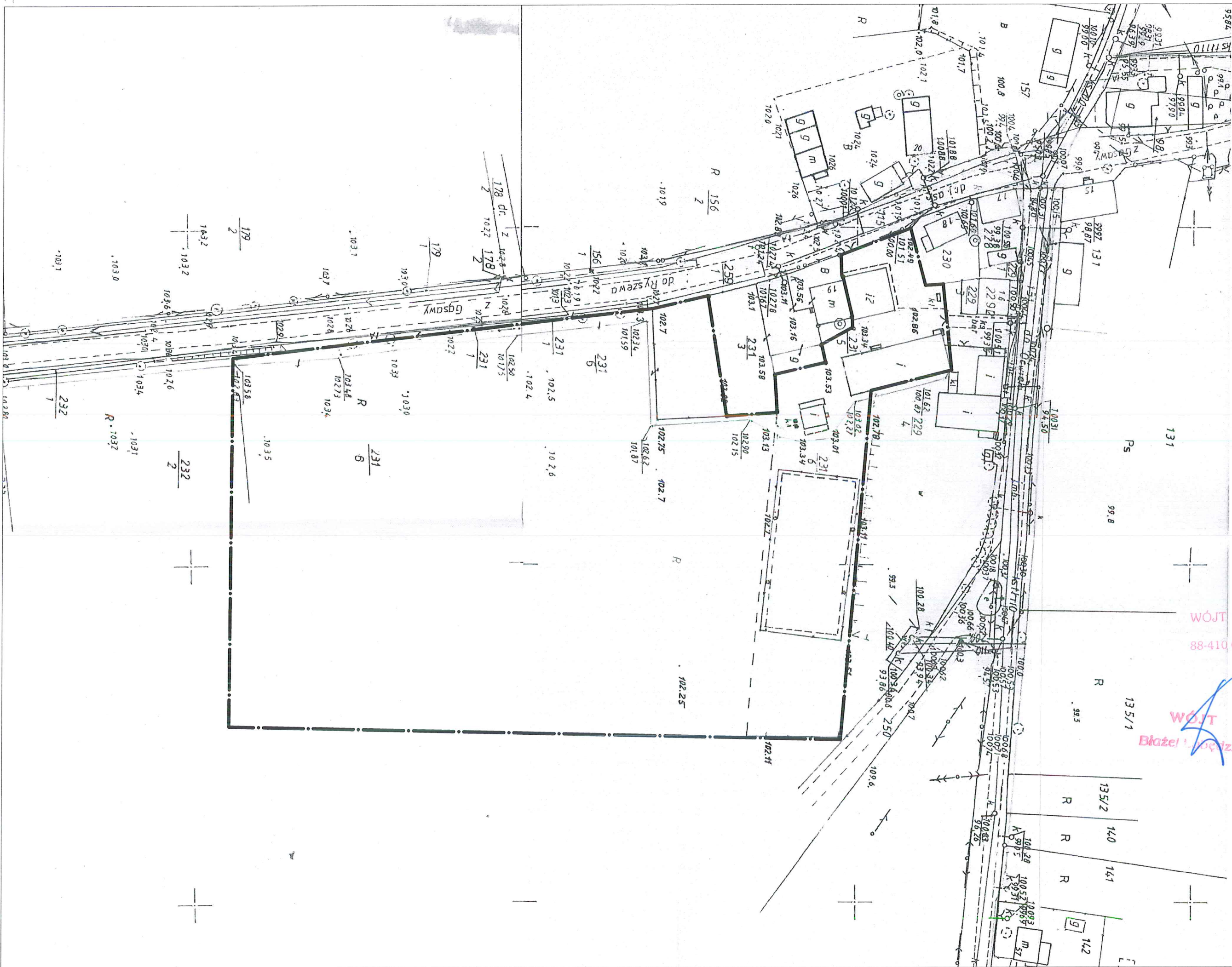
ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
do decyzji nr
IR.6.6793.2.2018
z dnia **14.05.2019r.**

OZNACZENIA
—•—•— linie rozgraniczające teren inwestycji
—•—•— nieprzekraczalna linia zabudowy

WÓJT GMINY GĄSAWA
88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje
do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane
na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
budownictwa i urbanistów

SKALA 1:1000



Wyniki analizy
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 lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:
 - 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – Planowana inwestycja dotyczy budowy infrastruktury technicznej - termomodernizacji budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie co nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym i może współistnieć z obecną zabudową, funkcja obszaru oraz parametry budynku pozostają bez zmian,
 - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – na dotychczasowych zasadach,
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - 4) teren działki o nr ewid. 231/6 przeznaczonej pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty klasy B, tym samym zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) spełnia on wymogi realizacji inwestycji. Na działce znajdują się również grunty klasy: Bz, RIVa oraz RIIIa, na których nie będzie prowadzona inwestycja ich przeznaczenie nie ulegnie zmianie.
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- a) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,

- b) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

Wnioski do projektu decyzji:

- 1) termomodernizacja budynku „starej” Szkoły Podstawowej w Szelejewie, gmina Gąsawa:
 - likwidacja istniejącej kotłowni węglowej,
 - montaż podziemnego zbiornika na propan o pojemności 2 700 litrów,
 - montaż zewnętrznej gazowej, absorpcyjnej pompy ciepła typu powietrze woda oraz zewnętrznego kotła gazowego o mocy grzewczej przy A7/W50 wynoszącej 72,7 kW,
 - montaż przyłączy ciepłych, kabli elektrycznych, kabla do sterowania, przewodu kondensatu itp.,
- 2) liczba stanowisk postojowych – bez zmian,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
- 4) ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,
- 7) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
- 8) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2018 poz. 1202 z późn. zm.),
- 9) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

Stan faktyczny i prawny:

1. 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.
2. Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ew. 231/6 zlokalizowaną w obrębie Szelejewa, gm. Gąsawa.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający 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 2016 r. poz. 1725 z późn. zm.).

WÓJT GMINY GĄSAWA
88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

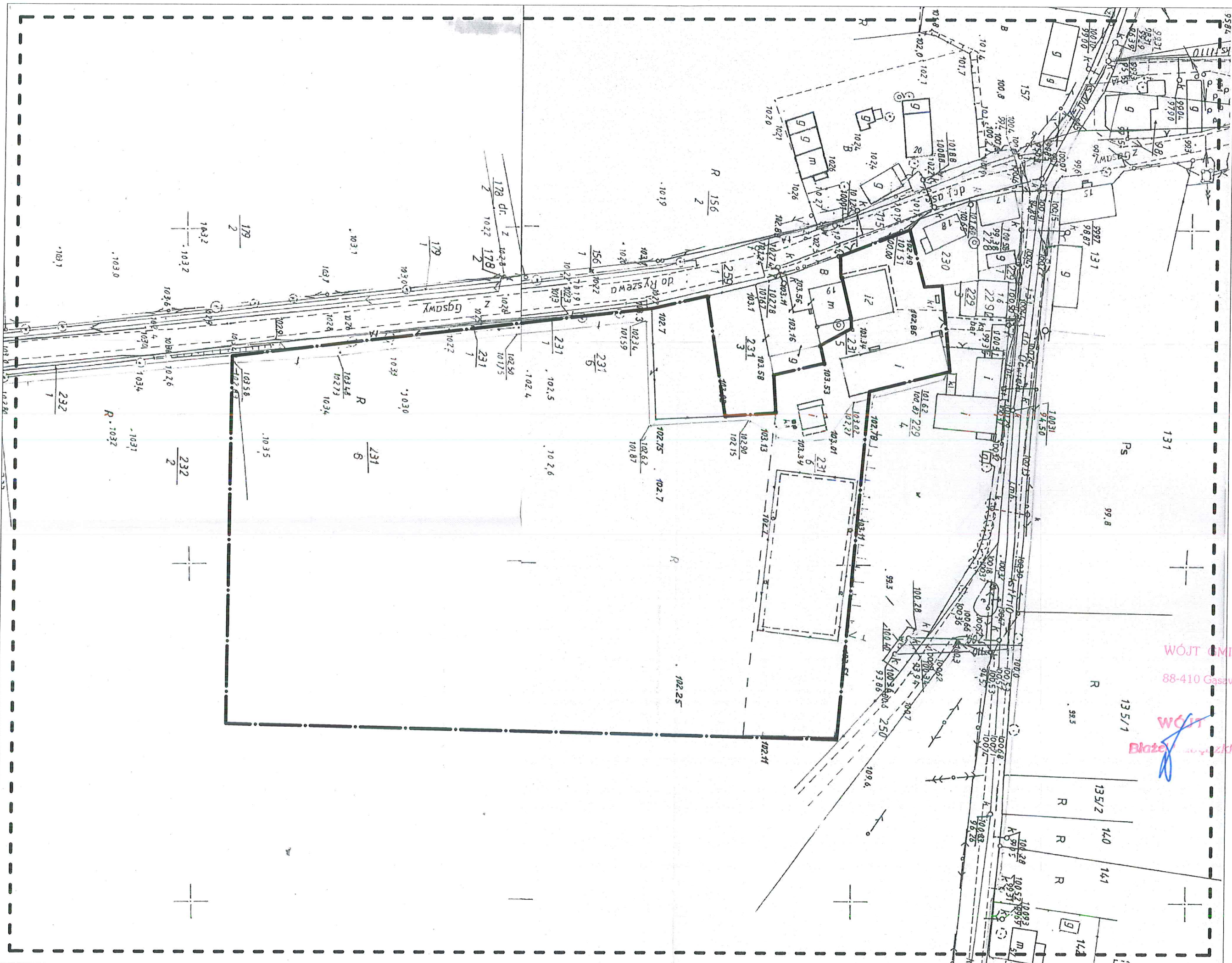
WÓJT
Błażej Łabęcki

ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
do decyzji nr **RP.6733.2.1019**
z dnia **14.05.2019 r.**

OZNACZENIA
— linie rozgraniczające teren inwestycji
--- granica obszaru objętego analizą

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje
do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane
na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
budownictwa i urbanistów

SKALA 1:1000



WÓJT GMINY GĄSAWA

88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

Wójt
Błoch