

**DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) oraz art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 2, 6, 9, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **Gminy Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa,
reprezentowanej przez Wójta Gminy Gąsawa
z dnia 31.01.2017 r.**

w sprawie: **wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie świetlicy kontenerowej na działce o nr ewid. 9/6 położonej w miejscowości Marcinkowo Dolne, 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 22.02.2017 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.12.2017.MG.TZ),
- 2) Starostą Żnińskim zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (postanowienie z dnia 23.02.2017 r., znak: OŚ.6123.50.2017),
- 3) Kujawsko - Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (postanowienie z dnia 27.02.2017 r., znak: TEK 7323/BTI/0127/2017),
- 4) Zarządem Dróg Powiatowych zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (postanowienie z dnia 27.02.2017 r., znak: DT 4390.18.2017),

USTALAM

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającą na: **budowie świetlicy kontenerowej na działce o nr ewid. 9/6 położonej w miejscowości Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.**

OKREŚLAM

zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa świetlicy kontenerowej na działce o nr ewid. 9/6 położonej w miejscowości Marcinkowo Dolne, gm. 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) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1) budowa świetlicy kontenerowej:

- powierzchnia zabudowy – do 75,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 10,0 m,
- maksymalna ilość kondygnacji – I nadziemna,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – do 5,0 m,
- wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
- geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,

3) ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – bez zmian,

b) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 290 z późn. zm.), Prawa Wodnego (Dz. U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2016, poz. 124) oraz Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 z późn. zm.),

c) projekt techniczny 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71),

c) przedmiotowa inwestycja leży poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym poza wyznaczonymi mającymi wpływ dla Wspólnoty i projektowanymi przekazanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000,

d) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,

e) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,

- f) 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,
- g) 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,
- h) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- i) 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.5151.8.12.2017.MG.TZ stwierdzono, że działka nr 9/6, dla której ustalana jest przedmiotowa decyzja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zespołu zabudowy wiejskiej i folwarcznej. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana,
- 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 infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

- a) obsługa w zakresie komunikacji – poprzez zjazd z drogi gminnej o nr ewid. 19 oraz drogi powiatowej o nr ewid. 16,
- b) zasilanie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- c) woda – z przyłącza do sieci wodociągowej,
- d) odprowadzenie ścieków – z przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) źródło ogrzewania – z indywidualnego źródła ciepła,
- f) 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 2016 r., poz. 672 ze zm.), 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 2013 r., poz. 1232 ze zm.);

- 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 szczegółowych 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 2015 r., poz. 469);

- 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:

w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż użytki rolne klasy RIIIa znajdujące się na działce o nr ewid. 9/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

2.6. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji stanowiącym mapy ewidencyjnej w skali 1: 1000.

Uzasadnienie

W dniu 31.01.2017 r. Wójt Gminy Gąsawa działający w imieniu Gminy Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie świetlicy kontenerowej na działce o nr ewid. 9/6 położonej w miejscowości Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, Wójt Gminy Gąsawa pismem z dnia 16.02.2017 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

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 ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa, Wójt Gminy Gąsawa stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Na podstawie art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) powyższą inwestycję zalicza się do inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) o wszczęciu i przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób zwyczajowo przyjęty ogłoszono przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gąsawa oraz na stronie internetowej, a inwestora oraz właścicieli nieruchomości, której dotyczy inwestycja zawiadomiono na piśmie.

Wójt w dniu 17 lutego 2017 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Starosty Żnińskiego,
- 2) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) Zarządu Dróg Powiatowych,
- 4) Kujawsko-Pomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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 14.03.2017 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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 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

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.

Załączniki:

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



WÓJT
Blazej Lubędzki

Otrzymują:

1. Gmina Gąsawa
ul. Żnińska 8
88-410 Gąsawa
2. Tablica ogłoszeń
w Sołectwie Marcinkowo Dolne
3. Tablica ogłoszeń
w Urzędzie Gminy w Gąsawie
4. Strona internetowa www.gasawa.bip.net.pl
5. Strony postępowania
6. a/a
Sp. J. O-J.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI

do decyzji nr IR.6.6433.2.2014

z dnia 09.04.2014 r.

OZNACZENIA

— — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
 ▲ ▲ ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

Rafał Łucki

Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu
 urbanisty uzyskane na podstawie ustawy
 z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
 architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

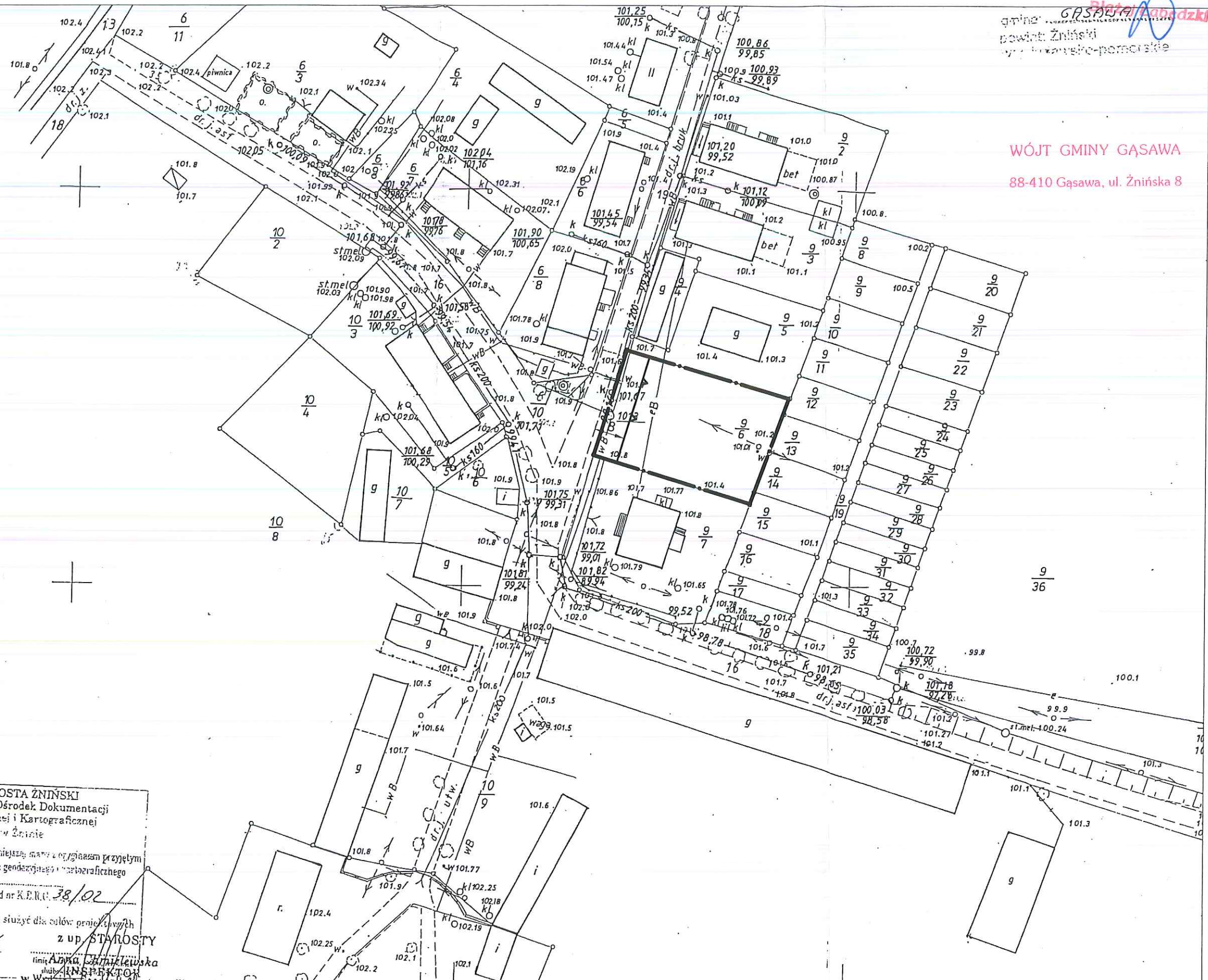
Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje
 do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane
 na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.
 o samorządach zawodowych architektów, inżynierów
 budownictwa i urbanistów

SKALA 1:1000

gmina GASAWA
 powiat Żniński
 woj. świętokrzyskie

WÓJT GMINY GASAWA

88-410 Gasawa, ul. Żnińska 8



WYNIKI ANALIZY
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

1. 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.
2. Na podstawie art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) dokonano analizy:
 - 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:
 - przedmiotowa inwestycja leży poza obszarami chronionymi w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym poza wyznaczonymi mającymi wpływ dla Wspólnoty i projektowanymi przekazywanymi do Komisji Europejskiej obszarami Natura 2000,
 - planowana inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – należy przestrzegać zasad określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71),
 - planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.
 - inwestycja nie znajduje się na terenie zamkniętym.
 - 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 9/6 położoną w obrębie ewidencyjnym Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa,
 - działka jest własnością Gminy Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa,
 - na działce o nr ewid. 9/6 występują grunty klasy RIIIa o powierzchni 0,1228 ha

Wnioski do projektu decyzji:

- 1) budowa świetlicy kontenerowej:
 - powierzchnia zabudowy – do 75,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 10,0 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji – I nadziemna,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – do 5,0 m,
 - wysokość od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°,

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 3) ograniczyć do minimum zabudowę działki pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – bez zmian,
- 5) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 290 z późn. zm.), Prawa Wodnego (Dz. U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2016, poz. 124) oraz Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440z późn. zm.),
- 6) projekt techniczny 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 ewid. 9/6 położoną w miejscowości Marcinkowo Dolne, 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).

WÓJT GMINY GĄSAWA

88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

WÓJT
Błażej Łabędzki

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI
ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

do decyzji nr 1261.6433.2.2017

z dnia 05.04.2017 r.

OZNACZENIA

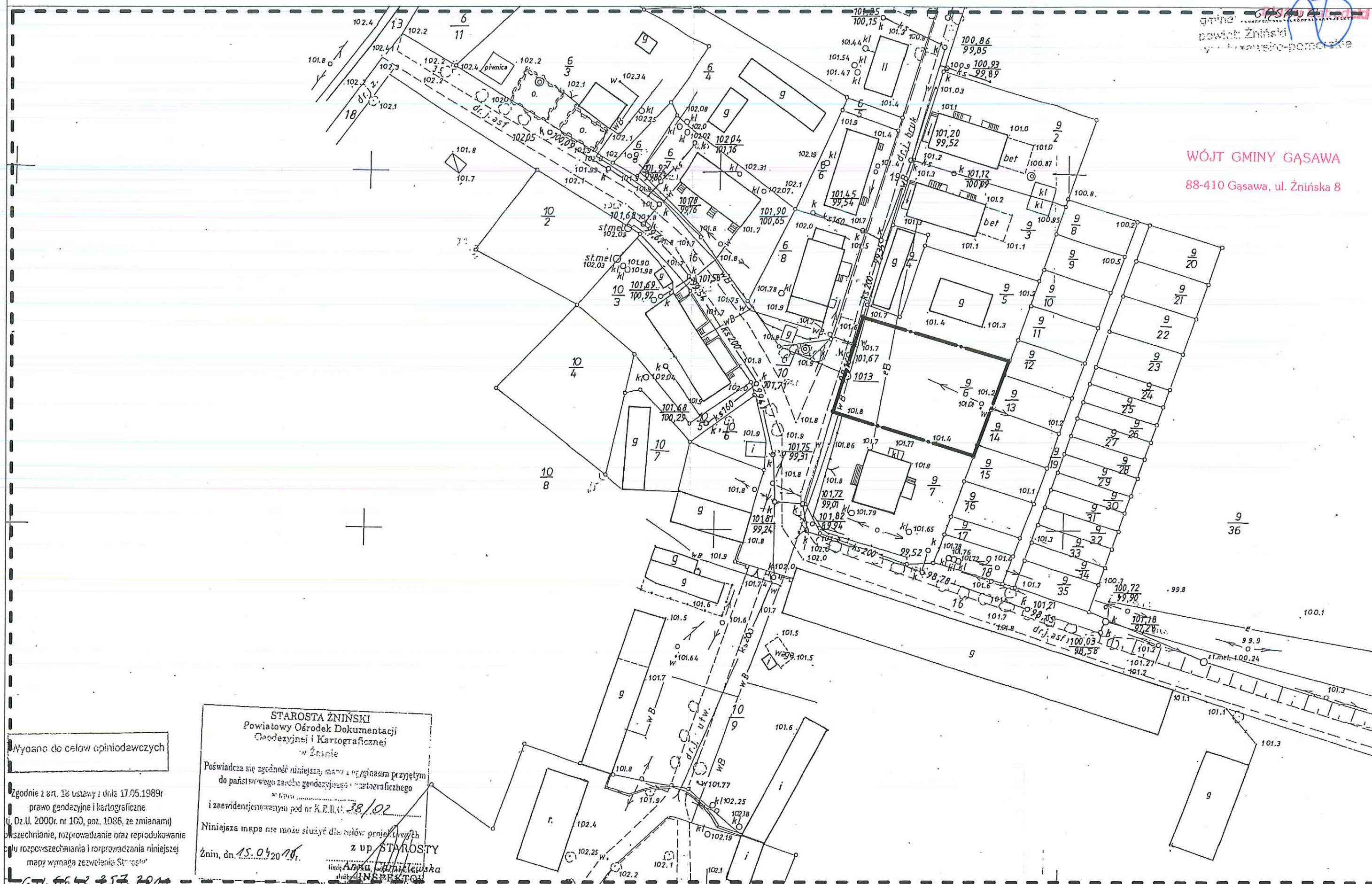
- — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
- - - - - granica obszaru objętego analizą

Rafał Łucki

Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu
urbanisty uzyskane na podstawie ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

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

Wydano do celów opiniotwórczych

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r
prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz.U. 2000r. nr 100, poz. 1086, ze zmianami)
opracowanie, rozprowadzanie oraz reprodukcję
lub rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszej
mapy wymaga zezwolenia Starosty

STAROSTA ŻNIŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Żnie
Poświadczam zgodność niniejszej mapy z ogłoszeniem przyjętym
do państwowego zarębu geodezyjnego i kartograficznego
i zaewidencjonowaniu pod nr K.R.G. 38/02
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych
z up. STAROSTY
Żnin, dn. 15.04.2017 r.

ANALIZA PRZEZNACZENIA UŻYTKÓW ROLNYCH KLASY I – III NA CELE NIEROLNICZE

1. 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 warunkach zabudowy.
2. Stan faktyczny i prawny:
 - obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr ewid. 9/6 położoną w obrębie ewidencyjnym Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa,
 - działka jest własnością Gminy Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa,
 - na działce o nr ewid. 9/6 występują grunty klasy:
 - RIIIa o powierzchni 0,1228 ha,
3. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) art. 7 ust. 2 a nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
 - 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
 - 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);
 - 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.
4. Szczegółowa charakterystyka terenu objętego analizą:
 - **art. 7 ust. 2a punkt 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)**

Co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy
--

- zwartą zabudowę dla działki o nr ewid. 9/6 stanowią budynki znajdujące się na działkach o nr ewid.: 9/3, 6/8, 10/3, 10/6, 9/7 ponieważ zgodnie z definicją zawartą w art. 4 pkt. 29 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) stanowią zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m,
- obszar zwartej zabudowy wyznaczono jako obwiednię poprowadzoną w odległości 50 metrów od skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę.
- grunty klasy RIIIa znajdujące się na działce 9/6 położone są w całości w obszarze zwartej zabudowy.

Wniosek: warunek został spełniony.

- art. 7 ust. 2a punkt 2 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)

Użytki rolne klasy I-III położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.)

Użytki rolne klasy IIIa występujące na działce o nr ewid. 9/6 przylegają bezpośrednio do działki budowlanej o nr ewid. 9/6 .

Wniosek: warunek został spełniony

- art. 7 ust. 2a punkt 3 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)

Użytki rolne klasy I-III położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);

Użytki rolne klasy IIIa występujące na działce o nr ewid. 9/6 przylegają bezpośrednio do publicznej drogi gminnej oraz powiatowej.

Wniosek: warunek został spełniony

- art. 7 ust. 2a punkt 4 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.)

Powierzchnia użytków rolnych klasy I-III nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części;

Powierzchnia użytków rolnych klasy IIIa znajdujących się na działce o nr ewid. 9/6 wynosi 0,1228 ha, tym samym nie przekracza 0,5 ha.

Wniosek: warunek został spełniony.

5. Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono iż użytki rolne klasy RIIIa znajdujące się na działce o nr ewid. 9/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Marcinkowo Dolne, gm. Gąsawa zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.).

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO WYNIKÓW ANALIZY
PRZEZNACZENIA UŻYTKÓW ROLNYCH KLASY I-III NA
CELE NIEROLNE

do decyzji nr 186.6433.2.2017
z dnia 05.04.2017r.

SKALA 1:1000

OZNACZENIA

- — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
..... granica obszaru zwartej zabudowy
[hatched box] budynki tworzące zwartą zabudowę

Rafał Łucki

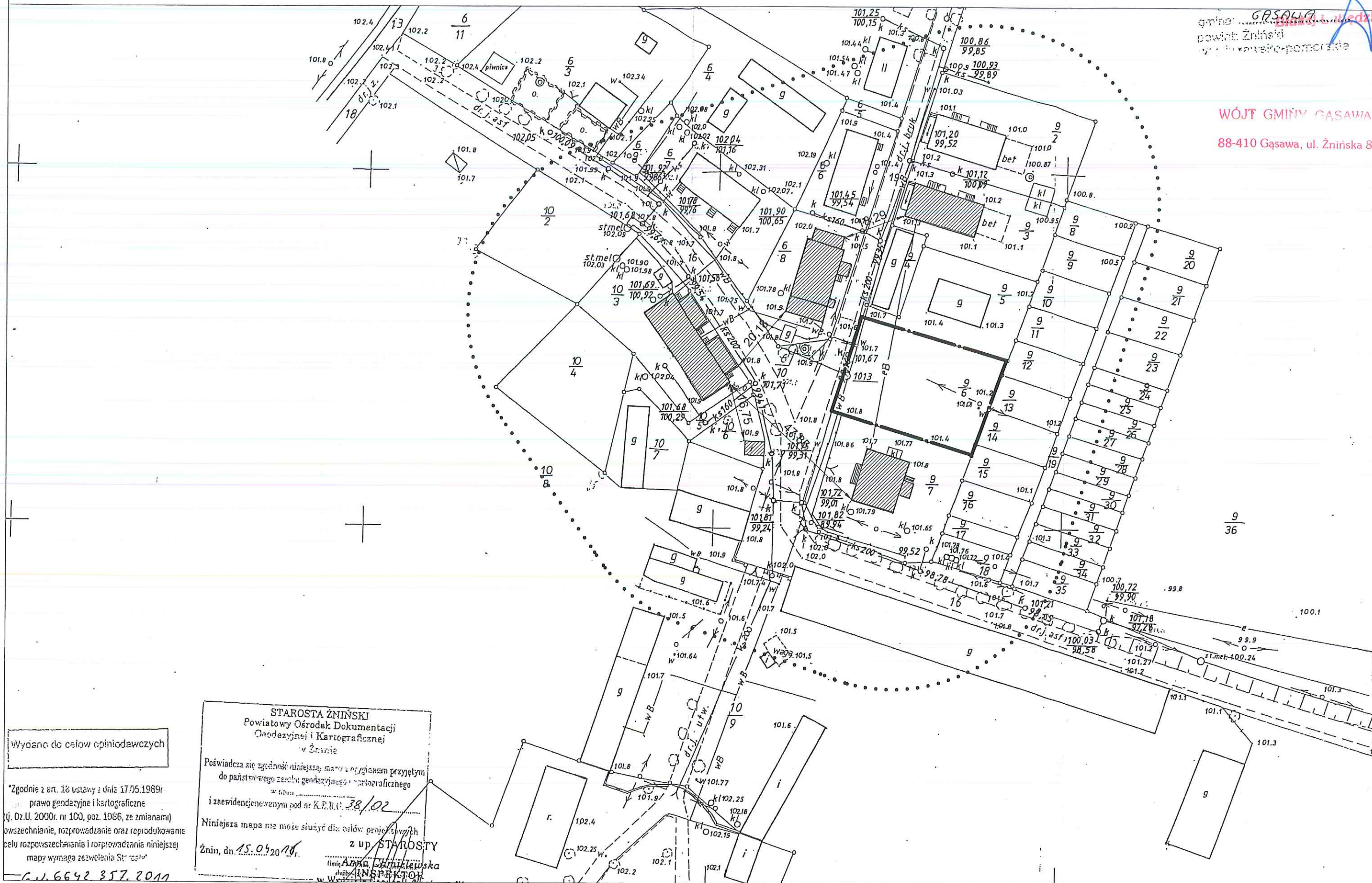
Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu
urbanisty uzyskane na podstawie ustawy
z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych
architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.

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

gmina GĄSAWA
powiat Żniński
województwo pomorskie

WÓJT GMINY GĄSAWA

88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8



Wydane do celów opiniotwórczych

*Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989r.
o prawie geodezyjnym i kartograficznym
(t.j. Dz.U. 2000r. nr 100, poz. 1086, ze zmianami)
owszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukcje
celu rozpowszechniania i rozprowadzania niniejszej
mapy wymaga zezwolenia Starosty

64.6642.357.2017

STAROSTA ŻNIŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Żninie
Poświadczam zgodność niniejszej mapy z ogólnym przyjętym
do państwowego zarządu geodezyjnego i kartograficznego
i z ewidencjonowanym pod nr K.R.K. 38/02
Niniejsza mapa nie może służyć dla celów projektowych
z up. STAROSTY
Żnin, dn. 15.04.2017r.
[Signature]
[Stamp]