

## **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, 2a, 5, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.02.2024 r.:

**Gminy Gąsawa,**

**ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa,**

**złożonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Gąsawa**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: adaptacji wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu, 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 11.03.2024 r. znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.43.2024.AW,
- 2) Państwową Powiatową Inspekcją Sanitarną – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych),
- 3) 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),

### **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: adaptacji wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu, 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 - adaptacja wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu.

#### **2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

##### **a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) adaptacja wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu:
  - powierzchnia zabudowy budynku – bez zmian,
  - 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 – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 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 ze zm.),
- 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.5151.8.43.2024.AW, stwierdzono, że przedmiotowy budynek dla której ustalana jest przedmiotowa decyzja, nie jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji obiektów zabytkowych województwa kujawsko-pomorskiego natomiast znajduje się on na obszarze ochrony konserwatorskiej „B” oraz na terenie występowania potencjalnych stanowisk archeologicznych. Planowana inwestycja nie wymaga wyznaczania nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana,

- 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 15.02.2024 r., Gmina Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa, r., wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta i Gminy Gąsawa o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: adaptacji wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ewid. 28/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Gąsawa, w gm. Gąsawa.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 21.02.2024 r. 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 ze 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 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 ze zm.), 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 ze 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 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w odniesieniu do wymagań higienicznych i zdrowotnych decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

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 ze zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Analizując wnioszek 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.

Burmistrz Miasta i Gminy Gąsawa w dniu 22.02.2024 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej,
- 3) Marszałka Województwa.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Burmistrz Miasta i Gminy Gąsawa, 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 09.04.2024 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

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 ze 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.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Wójty 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.



BURMISTRZ  
Błażej Cebadzki

**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) adaptacja wraz ze zmianą sposobu użytkowania, przebudową i remontem budynku po byłym ośrodku zdrowia na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Gąsawie wraz z zagospodarowaniem terenu:
  - powierzchnia zabudowy budynku – bez zmian,
  - 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 – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 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 ze zm.),
- 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).

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY GĄSAWA  
ul. Żnińska 8  
88-410 Gąsawa

BURMISTRZ  
Błażej Habedzki