

MAPA ZASADNICZA  
SKALA ~~1:500~~

**Załącznik Nr 1  
do decyzji Burmistrza Szubina  
o warunkach zabudowy  
z dnia 28.04.2021 r., znak RZP.6730.1.105.2021**

z up. BURMISTRZA

Zölgner, Behnke

27/6 Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
Bi

## OZNACZENIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

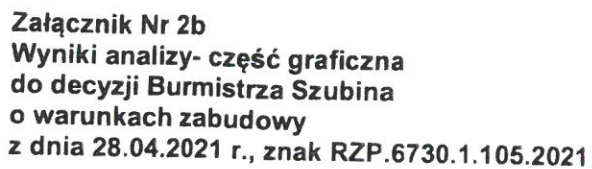
ODLEGŁOŚCI W METRACH

UMPA 211ADN12A

5689-2010-0412 (e)

16. 11. 2020

Victims Per - 2



Op. BURMISTRZA  
Zbigniew Dehnke  
Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

## OZNACZENIA

### OBSZAR ANALIZOWANY

1MPA 2MADN12A  
5884.2010.0412142

16. 11. 2020

Hotan 102-13



Szubin, dnia 28.04.2021 r.

RZP.6730.1.105.2021

## **DECYZJA Nr 200**

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Szubin, ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin, z dnia 26.02.2021 r. (wpływ 26.02.2021r.),

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

**na rzecz  
Gminy Szubin  
ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej oraz budynku gospodarczego na terenie działki nr 27/36 w miejscowości Pińsko.**

Wyniki 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 zawierające część tekstową i graficzną stanowią załączniki do decyzji.

**Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa,**

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia;

#### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się budowę budynku świetlicy,
  - wysokość budynku od 4m do 8m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 2,5m do 8m,
  - budynek do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - szerokość elewacji frontowej budynku od 8m do 20m,
  - powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 360m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,
  - wysokość budynku od 2,5m do 4m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku od 2m do 4m,
  - budynek jednokondygnacyjny,
  - szerokość elewacji frontowej budynku od 4m do 10m,
  - powierzchnia projektowanej zabudowy budynku do 50m<sup>2</sup>,
- c) geometria dachów:
  - dachy płaskie lub jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 50°,
- d) minimum 60% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- e) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji,
- f) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi** - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania



na środowisko (Dz. U. z 2020r., poz. 283 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839).

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020r., poz. 282 ze zm.).

Działka nr 27/36 w miejscowości Pińsko, dla której ustalana jest przedmiotowa decyzja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków – do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe, wywóz do zlewni oczyszczalni ścieków w Szubinie,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo na teren objęty decyzją, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- e) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2020r., poz. 1439),
- f) dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej dz. nr 26 poprzez drogę dz. nr 27/7 stanowiącą własność Gminy Szubin,
- g) wymagana ilość miejsc parkingowych – należy wyznaczyć minimum dwa miejsca parkingowe.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących 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 2020 r., poz. 1740) 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. z 2019r., poz. 1065 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 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 2020 r., poz. 1219 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.).



inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Burmistrz Szubina pismem z dnia 02.03.2021 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

W dniu 22.03.2021 r. organ otrzymał projekt decyzji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalonego uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r., Burmistrz Szubina stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem, oraz nie zachodzi konieczność uzyskania opinii oraz uzgodnień wynikających z art. 53 ust.4 pkt. 1,3-5,5a,7-15 cytowanej wyżej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Ustalono również, że obecnie teren ten nie jest objęty planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem projekt decyzji nie wymagał uzgodnień z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy, oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień Burmistrz stwierdził, iż przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- na terenie objętym analizą dostępnym z tej samej drogi publicznej, co działka objęta wnioskiem znajduje się działka 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren dla którego ustala się warunki zabudowy, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Burmistrz w dniu 23.03.2021 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- a) Starosty Nakielskiego,
- b) Dyrektora Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- c) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Burmistrz, 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 14.04.2021 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące wskazanego w projekcie decyzji sposobu rozstrzygnięcia sprawy.

Po zebraniu wszystkich dowodów dotyczących niniejszej sprawy oraz po przygotowaniu przez urbanistę projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy, otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, Burmistrz dnia 28.04.2021 wydał decyzję ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.



- 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. z 2012r., poz. 1031 ze zm.);
  - 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 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.);
  - planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016r., poz. 1395).

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

- a) Teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020r., poz. 1064 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
- b) Teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.).

**8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

**9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- projekt decyzji uzgodniono w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Nakielskim (w myśl art. 53 ust. 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),
- projekt decyzji uzgodniono w sprawie Melioracji Wodnych z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Inowrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (w myśl art. 53 ust. 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),
- projekt decyzji uzgodniono z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.WZN.5151.47.2021.AW, z dnia 06.04.2021 r., wpływ 16.04.2021 r.),
- Burmistrz Szubina jako zarządca drogi gminnej przyległej, poprzez dz. nr 27/7, do nieruchomości stanowiącej działkę nr 27/36, objętej niniejszą decyzją, stwierdził w wyniku przeprowadzonej analizy, że realizacja zamierzonej inwestycji na tej nieruchomości nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w tym również pieszego. Powyższe stwierdzenie spełnia wymóg, określony w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z art. 53 ust. 5 w/w ustawy, w przypadku kiedy decyzję o warunkach zabudowy wydaje organ będący jednocześnie zarządcą drogi nie stosuje się trybu określonego w art. 106 KPA co do wydania przez ten organ dla samego siebie postanowienia.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji** wyznaczono na mapie w skali 1:1000 - załącznik nr 1 - stanowiącej część graficzną decyzji.

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 26.02.2021r. Gmina Szubin, ul. Kcyńska 12, 89-200 Szubin, wystąpiła do Burmistrza Szubina z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej oraz budynku gospodarczego na terenie działki nr 27/36 w miejscowości Pińsko.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek



### Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

### Załączniki:

- Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000  
Nr 2 Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu:  
a. Część tekstowa  
b. Część graficzna

### Otrzymują:

1. Gmina Szubin  
ul. Kcyńska  
89-200 Sz  
wg rozdziału
2. A/a
3. DK

### POTWIERDZENIE ODBIORU

#### Adresat przesyłki

Gmina Szubin  
ul. Kcyńska 12  
89-200 Szubin

Rodzaj pisma D  
Nr pisma RZP.6730.1.105.2021,  
z dnia 28.04.2021 r.

Potwierdzam własnoręcznym podpisem, że wyżej wymienioną przesyłkę otrzymałam/em

URZĄD MIEJSKI W SZUBINIE  
Nadawca: *Nadawca*  
(data, imię i nazwisko odbiorcy przesyłki)  
28.04.2021 r.

Informacja o  
Na podstawie  
016/679 z dn  
osobowych pi

SZUBIN

z up. BURMISTRZA

datownik placówki oddawczej

#### Adresat potwierdzenia – nadawca przesyłki

Urząd Miejski w Szubinie  
ul. Kcyńska 12  
89-200 Szubin  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
Referat Zagospodarowania Przestrzennego

RZP.6730.1.105.2021

Szubin, dnia 28.04.2021 r.

**Wyniki 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**  
**Znak sprawy RZP.6730.1.105.2021**

Tutejszy organ przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji w zakresie o którym mowa w art. 53, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, terenu działki nr 27/36 w miejscowości Pińsko oraz pod kątem wymaganych uzgodnień wynikających z art. 53, ust. 4 i pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61, ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nakieńskiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szubin uchwalone uchwałą nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 5 listopada 2015 r.,
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. Na podstawie ewidencji gruntów i budynków działka nr 27/36 w miejscowości Pińsko jest własnością Gminy Szubin,
- b. Działka nr 27/36 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytek RIVb – 0,0455ha, RV – 0,4025ha, RVI – 0,6079ha,
- c. Teren posiada dostęp do publicznej drogi gminnej dz. nr 26 poprzez dz. nr 27/7 stanowiącą własność Gminy Szubin,
- d. Teren posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej – projektowane instalacje, na warunkach przyłączenia wydanych przez ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Nakło, 89-100 Nakło i Komunalne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Szubinie,
- e. W sąsiedztwie terenu działki nr 27/36 istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie działek nr 25/2, 25/3, 25/4, 27/18, 27/22, 290, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie działek nr 25/5, 27/15, 27/13, 27/17, 27/20, 27/23, 27/25, 27/26, zabudowa inna niemieszkalna na terenie działek nr 27/4, 27/5, 27/6. Zabudowę mieszkaniową w obszarze analizowanym uzupełniają budynki gospodarcze i garażowe,
- f. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
  - Maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji wielkości powierzchni zabudowy projektowanego budynku świetlicy jako nie przekraczającą 360m<sup>2</sup>, wielkości powierzchni zabudowy projektowanego budynku gospodarczego jako nie przekraczającą 50m<sup>2</sup> oraz powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją,
- g. Szerokość elewacji frontowej:
  - Szerokość elewacji frontowej zabudowy na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie dla wnioskowanej inwestycji szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku świetlicy w przedziale od 8m do 20m, szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku gospodarczego w przedziale od 4m do 10m,
- h. Wysokość budynku:
  - Na terenie analizowanym minimalna oraz maksymalna wysokość istniejącej zabudowy kubaturowej pozwala na wyznaczenie wysokości budynku świetlicy zgodnie ze złożonym wnioskiem w przedziale od 4m do 8m, wysokości budynku gospodarczego zgodnie ze złożonym wnioskiem w przedziale od 2,5m do 4m,