

**DECYZJA  
O USTALENIU LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, ust. 3 art. 53 ust. 1, 3, 4 pkt 2, 5, 6, 8, 9a, 11b, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.06.2021 r.:

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

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury, na działce o nr ewid. 138/5, położonej w obrębie ewidencyjnym Biskupin, 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 19.02.2021 r., znak: WUOZ.DB.WZN.5151.8.100.2021.AW,
- 2) Geologiem powiatu Żnińskiego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z występowaniem złóż kopalin i wód podziemnych) –
- 3) Starostą Żnińskim – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycję) – postanowienie z dnia 09.07.2021 r. znak: OŚ.6123.387.2021,
- 4) Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy; Zarządem Zlewni w Inowrocławiu – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z wykorzystaniem na cele rolne terenu przeznaczonego pod inwestycję) – postanowienie z dnia 12.07.2021 r. znak: BD.ZPU.1.611.693.2021.IJ,
- 5) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody) – postanowienie z dnia 07.07.2021 r. znak: WST.612.1.308.2021.KMR,
- 6) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9a (w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym) – postanowienie z dnia 06.07.2021 r. znak: DOP-WPGP.483.463.2021.2.KS,

- 7) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11b ustawy (w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) – postanowienie z dnia 13.07.2021 r. znak: BD.RPP.611.257.2021 SW,
- 8) Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego), postanowienie z dnia 13.07.2021 r. znak: BD.RPP.437.1323.2021 SW

### **ustalam**

#### **lokalizację inwestycji celu publicznego**

polegającą na: budowie wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury, na działce o nr ewid. 138/5, położonej w obrębie ewidencyjnym Biskupin, gm. Gąsawa, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

### **OKREŚLAM**

- 1. Rodzaj inwestycji:** budowa obiektów infrastruktury technicznej – wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury,
- 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 wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury:
        - powierzchnia zabudowy wiaty – do 120,0 m<sup>2</sup>,
        - szerokość wiaty – do 12,0 m,
        - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wiaty – do 5,0 m,
        - wysokość wiaty od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do wiaty do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
        - geometria dachu wiaty – dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
      - 2) w ramach realizacji przedsięwzięcia planuje się także m.in.: posadowienie ławek, koszy służących gromadzeniu i unieszkodliwianiu odpadów, lokalizacji miejsca przeznaczonego do rozpalania ogniska lub grilla,
      - 3) liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
      - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,
      - 6) ograniczyć do minimum zabudowę działki, pozostawiając, co najmniej 45% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej,
      - 7) powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 0,49 ha,
      - 8) przy budowie planowanej inwestycji należy stosować właściwe odległości od innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - 9) istniejące rowy melioracyjne i rurociagi powinny zostać zachowane, a realizacja przedmiotowej inwestycji nie może pogorszyć ich stanu technicznego,
      - 10) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 7 czerwca 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.),
- Ustawie z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.), art. 53 ust. 2 wskazuje, iż: „budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”; dopuszcza się zmniejszenie powyższych odległości usytuowania planowanej inwestycji pod warunkiem uzyskania zgody na odstępowstwo wydane przez właściwy organ,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2061) § 1 wskazuje, iż:  
 „§1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. 1463 ze zm.), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9;  
 §1a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.  
 2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.  
 §1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i §1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.”  
 natomiast §4 ust. 1 stanowi, iż:  
 „roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 — „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadnianie z zarządcą infrastruktury kolejowej”.

11) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- c) obszar planowanej inwestycji znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, gdzie należy przestrzegać zasad zgodnych z Uchwałą nr XLIX/810/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2018 r. poz. 4856),
- d) w przypadku występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych na terenie objętym inwestycją, lokalizowanej w obszarach ochrony przyrody, zakazuje się ich likwidowania i niszczenia,
- e) na działce sąsiedniej o nr ewid. 246/1 (obręb Wenecja, gm. Żnin) znajduje się Jezioro Biskupińskie, od którego nie wyznaczono 100-metrowej strefy zakazu zabudowy, o jakim mowa w §5 ust. 7 Uchwały nr XLIX/810/18 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 24 września 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. z 2018 r. poz. 4856), ponieważ planowana inwestycja dotyczy budowy obiektów infrastruktury technicznej, przeznaczonych do użyteczności publicznej,
- f) przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Ostoja Barcińsko-Gąsawska PLH040028 w ramach sieci Natura 2000 zgodnie z Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L33, str. 146),
- g) przed sporządzeniem projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na budowie wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury, na działce o nr ewidencyjnym 138/5, położonej w obrębie Biskupin, gm. Gąsawa, Wójt Gminy Gąsawa rozważył czy przedsięwzięcie to może potencjalnie znacząco oddziaływać na ww. obszar Natura 2000 i stwierdził iż przedsięwzięcie to nie będzie negatywnie wpływać na ten obszar. Inwestycja nie naruszy siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony oraz nie stanowi zagrożenia dla zachowania wartości przyrodniczej powyższego terenu i nie powoduje zagrożeń wyszczególnionych w standardowym formularzu danych ww. obszaru Natura 2000."
- h) 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.5151.8.100.2021.AW stwierdzono, że planowana inwestycja, dla której ustalana jest przedmiotowa decyzja znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej

i „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i może być na tym terenie realizowana,

- i) działka objęta inwestycją znajduje się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Jeziora Biskupińskiego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), w związku z czym należy przestrzegać zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- j) planowana inwestycja nie spowoduje zmiany ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mających wpływ na warunki przepływu wód,
- k) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowej funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- l) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- m) 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,
- n) 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,
- o) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- p) 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,
- q) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych.

Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie znak: BD.RPP.437.1323.2021SW ustalono, iż rozwiązania przyjęte w decyzji nie będą skutkowały wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego określonego w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.). Zgodnie z postanowieniem Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy; Zarządem Zlewni w Inowrocławiu znak: BD.ZPU.1.611.693.2021.IJ stwierdzono, że na działce o nr ewid. 138/5, obręb ewidencyjny Biskupin, gmina Gąsawa, występują urządzenia melioracji wodnych (rów melioracyjny z fragmentem rurociągu). Nie wyklucza się występowania na terenie ww. działki, urządzeń poza ewidencją. Zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej wspomnianych urządzeń melioracji wodnych (rowu melioracyjnego z fragmentem rurociągu).

### **2.3. Obsługa w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej:**

- a) obsługa w zakresie komunikacji – realizacja inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym, ponieważ dotyczy budowy obiektów infrastruktury technicznej, a przepisów z art. 61 ust 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
- b) zasilanie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,

- c) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- d) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- e) źródło ogrzewania – nie dotyczy,
- 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,
- h) wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki objętej inwestycją,

#### **2.4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy zapewnić warunki ochrony przed pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) należy zapewnić warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- c) inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłóciły korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikających ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.),
- d) projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a na jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja.

#### **2.5. Informacja dotycząca klasyfikacji gruntu przeznaczonego pod inwestycję:**

- teren działki o nr ewid. 138/5, przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty klasy PsIV, tym samym zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) spełnia on wymogi realizacji inwestycji. Zgodnie z postanowieniem Starosty Żnińskiego znak: OŚ.6123.387.2021 według stanu na dzień 8 lipca 2021 r. w ewidencji gruntów i budynków prowadzonym dla obrębu Biskupin działka nr 138/5, na której zlokalizowana będzie inwestycja oznaczona jest jako pastwiska trwałe klasy IV (PsIV). Użytki rolne wytworzone są z gleb pochodzenia organicznego (2zEmt), w związku z czym w realizacji przedmiotowej inwestycji zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania administracyjnego w zakresie wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej w trybie art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 poz. 1161 ze zm.).

#### **2.6. Informacja dotycząca położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych:**

- planowana inwestycja znajduje się w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

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

### **Uzasadnienie**

W dniu 25.06.2021 r., Gmina Gąsawa, ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa, reprezentowana przez Pana Błażeja Łabędzkiego Wójta Gminy Gąsawa, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Gąsawa o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury, na działce o nr ewid. 138/5, położonej w obrębie ewidencyjnym Biskupin, gm. Gąsawa.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w dniu 25.06.2021 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 2020 r. poz. 1990 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 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 741 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 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze

zm.) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

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

Wójt w dniu 02.07.2021 r. wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) Starosty Żnińskiego,
- 3) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie,
- 4) Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Bydgoszczy; Zarządem Zlewni w Inowrocławiu,
- 5) Geologa powiatu Żnińskiego,
- 6) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- 7) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego.

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 15.07.2021 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.

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 2021 r. poz. 741 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 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:

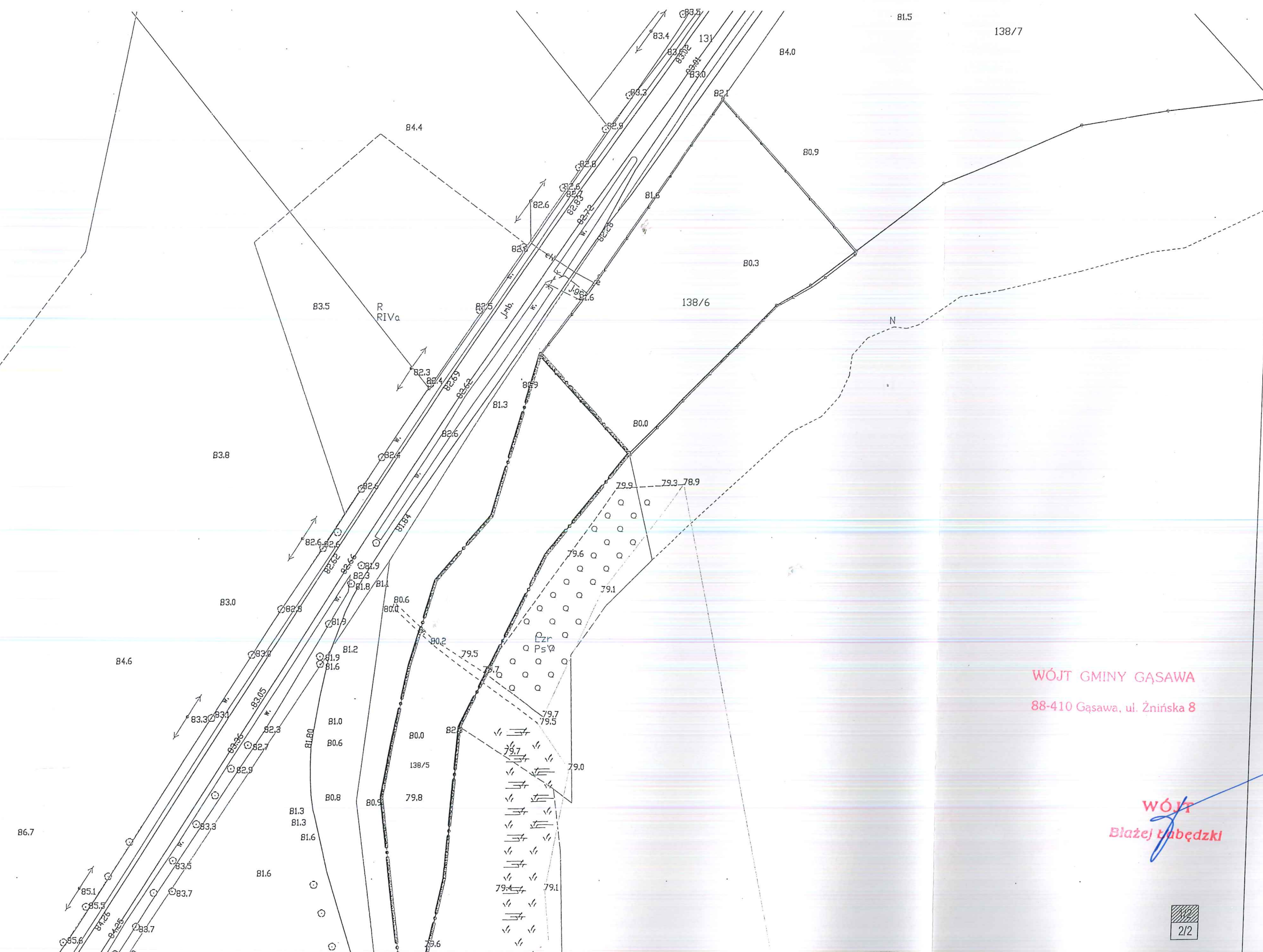
1. Gmina Gąsawa  
ul. Żnińska 8, 88-410 Gąsawa
2. Przystań Biskupińska Sp. z o.o.  
Biskupin 30, 88-410 Gąsawa
3. Gmina Żnin  
Urząd Miejski w Żninie  
ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin
4. a/a  
Sp. J.O-J.



**WÓJT**  
**Błażej Łabędzki**

Wojciech Różański  
[Signature]  
Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu  
magistra prawa z wykształceniem wyższym  
z dnia 15 grudnia 2007 r. o numerze 1021/2007  
zawartym w rozprawie z dnia 10 grudnia 2007 r.

*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.*



WÓJT GMINY GĄSAWA

88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

WÓJT  
Błażej Łabędzki

z dnia 20.07.2021 r.



88-410 Gąsawa, ul. Żnińska 8

WÓJT  
Błażej Łabędzki

**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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze 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 – realizacja inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym, ponieważ dotyczy budowy obiektów infrastruktury technicznej, a przepisów z art. 61 ust 1 pkt 1 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
  - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – realizacja inwestycji nie zakłóci ładu przestrzennego panującego w obszarze analizowanym, ponieważ dotyczy budowy obiektów infrastruktury technicznej, a przepisów z art. 61 ust 1 pkt 2 nie stosuje się do obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji odnawialnego źródła energii,
  - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - 4) teren działki o nr ewid. 138/5, przeznaczony pod inwestycję sklasyfikowano, jako grunty klasy PsIV, tym samym zgodnie z art. 61. ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) spełnia on wymogi realizacji inwestycji,
  - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
    - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
    - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze 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) budowa wiaty rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury:
  - powierzchnia zabudowy wiaty – do 120,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość wiaty – do 12,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wiaty – do 5,0 m,
  - wysokość wiaty od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do wiaty do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
  - geometria dachu wiaty – dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 2) w ramach realizacji przedsięwzięcia planuje się także m.in.: posadowienie ławek, koszy służących gromadzeniu i unieszkodliwianiu odpadów, lokalizacji miejsca przeznaczonego do rozpalania ogniska lub grilla,
- 3) liczba stanowisk postojowych – nie określa się,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie wyznacza się,
- 6) ograniczyć do minimum zabudowę działki, pozostawiając, co najmniej 45% powierzchni działki, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) powierzchnia przeznaczona do przekształcenia nie przekroczy 0,49 ha,
- 8) przy budowie planowanej inwestycji należy stosować właściwe odległości od innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 9) istniejące rowy melioracyjne i rurociągi powinny zostać zachowane, a realizacja przedmiotowej inwestycji nie może pogorszyć ich stanu technicznego,
- 10) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w:
  - ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.),
  - Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 7 czerwca 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
  - Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.),
  - Ustawie z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.),
  - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),

- Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.), art. 53 ust. 2 wskazuje, iż:  
„budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m”,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2061) § 1 wskazuje, iż:  
„§1. W lasach, w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. 1463 ze zm.), położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa i krzewy mogą być usytuowane bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy, o którym mowa w § 9.;
- §1a. 1. Poza lasami drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi - w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych.
- 2. W przypadkach innych niż określone w ust. 1 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny.
- §1b. Na gruntach, na których usytuowane są wojskowe bocznice kolejowe pozostające w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub będących w ich władaniu na podstawie innego tytułu prawnego, przepisów § 1 i §1a nie stosuje się. Usytuowanie drzew i krzewów na tych gruntach nie może naruszać skrajni kolejowej.”
- natomiast §4 ust. 1 stanowi, iż:  
„roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego” przy czym, zgodnie z ust. 3 — „wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej”.

11) 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. 138/5, zlokalizowaną w obrębie ewidencyjnym Biskupin, 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 2019 r. poz. 1117).

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
do decyzji nr IRG.6733.4.2021  
z dnia 20.07.2021 r.

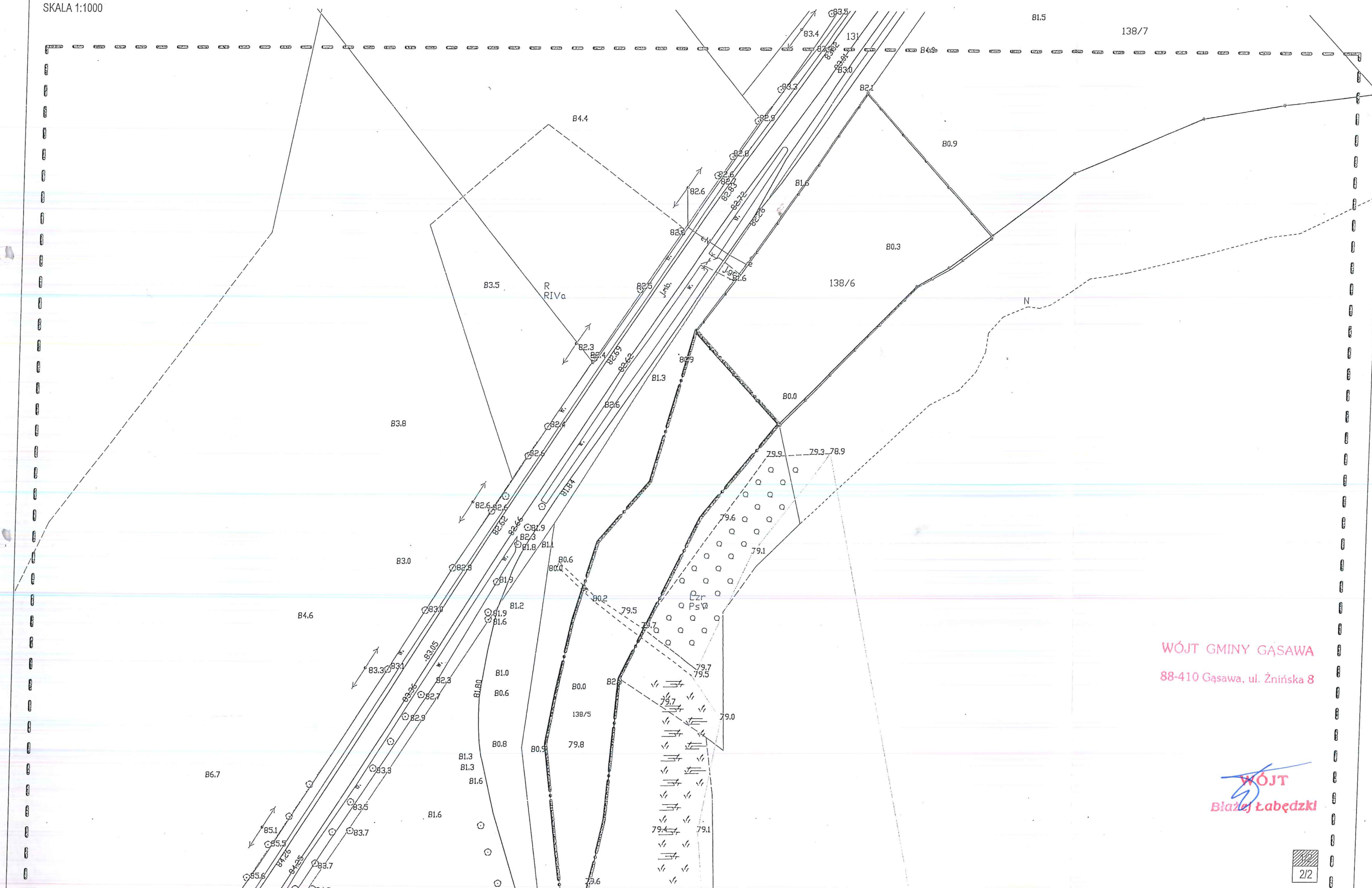
# OZNACZENIA

linie rozgraniczające teren inwestycji  
granica obszaru objętego analizą

SKALA 1:1000

mgr Rafał Łucki  
Posiadający kwalifikacje do wykonywania  
inżynierskich prac projektowych  
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.



WÓJT GMINY GAŚAWA  
88-410 Gaśawa, ul. Żnińska 8

WÓJT  
Błażej Łabędzki

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
do decyzji nr IRG.6733.4.2021  
z dnia 20.07.2021 r.

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

WÓJT  
Białej Łabędzki

1/2

WÓJT  
Błażej Łabędzki