

Krzymów, dnia ..... 2023r.  
za dowodem doręczenia

RG.6733.4.2023

(projekt)

**DECYZJA NR .....**

**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie:

- art. 4 ust.2 pkt. 1, art. 50 ust.1 i 4, art. 51 ust.1 pkt. 2, art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i po stosownych uzgodnieniach:

**ustalam**

na rzecz Gminy Krzymów, ul. Kościelna 2, 62-513 Krzymów  
reprezentowanej przez pana Romana Gęziaka

**warunki zabudowy**

dla części działki nr 320, obręb Brzeźno, gmina Krzymów

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku użyteczności publicznej – żłobka

**Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:**

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa usługowa – budynek użyteczności publicznej,
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – funkcja usług opieki nad dziećmi (przedszkole, żłobek);
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego;**
  - 1) budynek objęty wnioskiem:
    - a) szerokość elewacji frontowej: 15,0 – 30,0m;
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych: jedna do dwóch;
    - c) liczba kondygnacji podziemnych: brak;
    - d) wysokość elewacji frontowej do okapu: 3,0- 5,5m;
    - e) wysokość budynku: 5,5 – 9,0m;
    - f) kąt pochylenia głównych połaci dachowych:
      - dach dwuspadowy lub wielospadowy: 15 - 40°;
      - dach płaski – 1-12°;
    - g) rodzaj poddasza: dopuszcza się użytkowe;

- h) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy lub płaski kalenica usytuowana równolegle lub prostopadle do granic bocznych terenu opracowania;
- 2) zagospodarowanie terenu:
  - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - b) pow. biologicznie czynna – 40 - 80% pow. terenu opracowania;
  - c) wskaźnik zabudowy – 2 - 10% pow. terenu opracowania (tj. 96 – 480,m<sup>2</sup>);
  - d) pow. terenu opracowania objętego przekształceniem – do 0,48 ha;
- 3) inne:
  - a) w przypadku występowania na terenie inwestycji podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych) należy zachować odległość zgodną z przepisami odrębnymi lub ją przebudować, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z zarządcą sieci;
  - b) budynki należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – inwestycja znajduje się na terenach chronionych:
  - 1) OSO Natura 2000 PLB300002 Dolina Środkowej Warty,
- 5. **ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 6. **ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza z sieci wodociągowej gminnej;
  - 2) odprowadzenie ścieków – budowa bezodpływowego zbiornika na nieczystości, docelowo do sieci kanalizacji gminnej;
  - 3) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy;
  - 4) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze elektroenergetyczne;
  - 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
  - 7) źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła;
  - 8) gromadzenie i segregacja odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, na działce zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;
  - 9) wjazd na działkę – dostęp z drogi gminnej;
  - 10) liczba miejsc do parkowania – min 4 miejsca postojowe;
- 7. **ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
  - 1) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 2) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawiania dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi

z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;

3) wszelkie oddziaływanie planowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu własnego Inwestora

4) zawiadomienie stron pismem Nr...../2023 z dnia .....2023 r.

**8. ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) teren inwestycji nie znajduje się na terenie obszarów i terenów górniczych;

2) teren inwestycji nie znajduje się na terenie złóż surowców;

3) teren inwestycji znajduje się na terenie GZWP;

4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;

5) teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód;

6) teren inwestycji nie znajduje się na terenie powodziowym oraz osuwania się mas ziemnych;

**9. inne ustalenia:**

1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności oraz uprawnień osób trzecich.

2) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie dotyczy stawki procentowej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości), przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

3) Planowana inwestycja powinna być projektowana i realizowana w sposób gwarantujący ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z art. 5 pkt 9 Prawa budowlanego.

4) Do projektu budowlanego Inwestor winien załączyć oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania terenem na cele budowlane dot. działki, na której ma być realizowana przedmiotowa decyzja. Prawem takim jest tytuł wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązującego, przewidującego uprawnienia do wykonania robót budowlanych.

5) W przypadku występowania na terenie planowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

6) Decyzja jest ważna do czasu wygaszenia jej odrębną decyzją lub ustaleniami planu miejscowego.

**10. Projekt niniejszej decyzji:**

1) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6 pozytywnie uzgodnił w zakresie ochrony gruntów rolnych Starosta Koniński postanowieniem znak:..... z dnia ..... 2023 r.

2) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6 pozytywnie uzgodnił w zakresie melioracji i urządzeń wodnych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody

Polskie w Bydgoszczy, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Inowrocławiu postanowieniem nr ..... z dnia ..... 2023 r.

- 3) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 8 pozytywnie uzgodnił w Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowieniem znak: .....z dnia :..... 2023
- 4) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 5 pozytywnie uzgodnił Marszałek Województwa Wielkopolskiego, Geolog Wojewódzki postanowieniem znak: .....z dnia :..... 2023

### **Informacja:**

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej;
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, stanowi podstawę do ubiegania się o nie.

### **UZASADNIENIE (stan faktyczny i prawny)**

Wnioskodawca, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją obejmującą budowę budynku użyteczności publicznej - żłobka dla części dz. nr 320, obręb Brzeźno, gmina Krzymów.

1. Działka nr 320 ma pow. 2,56 ha pokrywają grunty klasy RV, RVI, ŁIV i nie jest zabudowana
2. Zgodnie z art. 6 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego.
3. Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U.z 2022 r. poz. 2409.), nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Inwestycja posiada zapewnienia w zakresie infrastruktury technicznej.
5. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej gminnej.
6. Inwestycja jest realizowana na terenie objętym formami ochrony, znajduje się w „OSO Natura 2000 PLB300002 Dolina Środkowej Warty, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r .w sprawie OSO Natura 2000”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na podstawie art. 96, ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Powierzchnia terenu inwestycji nie przekroczy 0,48 ha.

7. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krzymów uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Krzymowie Nr XXI/120/93 z dnia 26 marca

1993r., który utracił moc w dniu 1 stycznia 2004 r. oraz na podstawie art. 87 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowana działka nie była przeznaczona na cel zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 w/w ustawy, wobec czego, nie zachodziła konieczność dokonywania uzgodnienia projektu decyzji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 poz. 977).

8. Na podstawie przeprowadzonej analizy spełnione zostały warunki art. 53. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., które pozwoliły stwierdzić łączne spełnianie warunków wynikających z ww. ustawy.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 § 1 kpa Wójt Gminy Krzymów umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek, posiadający uprawnienia zgodnie z art. 60 ust. 4 oraz art. 5 ust. 3, 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

2. Zgodnie z art.127a Kpa – 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. Powyższe 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.

### Załączniki:

1. Mapa
2. Analiza

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek  
członek ZOPU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE  
Adam Kaczmarek  
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto  
+48 601 158 267, NIP 6652855110

## **ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Analiza wykonana została zgodnie art. 53 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 977)

**Przedmiot analizy – budowa budynku użyteczności publicznej - żłobka dla części dz. nr 320, obręb Brzeźno, gmina Krzymów.**

### **1. warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**

- a. Inwestycja nie znajduje się na terenie uzdrowiskowym
- b. Inwestycja nie znajduje się na terenie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
- c. Inwestycja nie znajduje się na terenie obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani
- d. Inwestycja nie znajduje się na terenie górniczym,
- e. Inwestycja nie znajduje się na terenie złóż kopalin.
- f. Inwestycja nie znajduje się na terenie osuwania się mas ziemnych
- g. Inwestycja znajduje się na terenie GZWP.**
- h. Inwestycja nie znajduje się na terenie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych
- i. Inwestycja nie znajduje się na terenie parku narodowego
- j. Inwestycja znajduje się na obszarach ochrony przyrody**
- k. Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej.
- l. Inwestycja nie znajduje się na obszarze przyległym do linii kolejowej
- m. Inwestycja nie znajduje się na terenie zadań rządowych i samorządowych
- n. Inwestycja nie znajduje się na terenie zagrożenia powodziowego
- o. Inwestycja nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia awarii
- p. Inwestycja nie dotyczy lotniczych urządzeń naziemnych oraz przeszkód lotniczych
- q. Inwestycja nie znajduje się na terenie portu lub przystani
- r. Inwestycja nie znajduje się na terenach zamkniętych

### **2. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:**

Wnioskodawca, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją obejmującą budowę budynku użyteczności publicznej - żłobka dla cz. dz. nr 320, obręb Brzeźno, gmina Krzymów. Działka nr 320 ma pow. 2,56 ha pokrywają grunty klasy RV, RVI, ŁIV i nie jest zabudowana

Zgodnie z art. 6 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia

1997 r (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego. Zgodnie z treścią art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 977) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Na wnioskowanym terenie nie obowiązuje plan miejscowy, a budowa żłobka publicznego, zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2023 r poz. 344ze zm.) stanowi realizację obiektu celu publicznego.

mgr inż. arch. Adam Kaczmarek  
*Adam Kaczmarek*  
członek ZOIU, nr Z-574

STUDIO PROJEKTOWE  
*Adam Kaczmarek*  
ul. Główna 5, 62-571 Stare Miasto  
+48 601 158 267, NIP 6652855110