



Czersk, dnia 24.07.2020 r.

WP.6733.31.2020

**Decyzja Nr 31cp/2020**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**  
**(o znaczeniu lokalnym)**

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 6, 8, art. 54 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.04.2020 r.

**Pana Benedykta Reder,**  
**Zakład Projektowania i Usług Budowlanych „BENBUD” inż. Benedykt Reder**  
**działającego w imieniu Gminy Czersk**  
**z siedzibą przy ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk,**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, na terenie działek o nr ew.: **454 oraz 453/1** położonych miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk,

po uzgodnieniu z:

- 1) Starostą Chojnickim - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy /w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami/ - brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy /w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami/- brak odpowiedzi w terminie określonym w art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy / ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody/- pismo znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.14.134.2020.PK z dnia 28.05.2020 r. informujące, że organ nie zajmie stanowiska w terminie 21 dni,
- 4) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - zgodnie z art. 60, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo znak: PSSE-NZ-9202-92/39/7/20 z dnia 25.05.2020 r. informujące o braku podstaw prawnych do uzgodnienia projektu decyzji,

**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 budowie budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, na terenie działek o nr ew.: **454 oraz 453/1** położonych miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk, określoną w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji: obiekt użyteczności publicznej - budowa budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - budowa budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą:
      - powierzchnia zabudowy budynku – do 1600,0 m<sup>2</sup>,
      - szerokość elewacji frontowej budynku od strony drogi – do 30,0 m,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
      - wysokość głównej kalenicy dachu budynku – do 12,0 m,
      - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
      - liczba kondygnacji budynku – do II nadziemnych,
      - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
      - geometria dachu budynku – dwuspadowy, wielopłaszczyznowy,
      - kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
    - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
    - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - liczba miejsc postojowych – nie określa się,
    - ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni obszaru inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na obszarze inwestycji nie przekroczy 0,4 ha,
    - w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
    - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - inwestycja częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od cmentarza należy spełnić wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
    - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2019 r., poz. 1186 ze zm.),
    - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - 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 leży w granicy Obszaru Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB 220009; na etapie projektu i realizacji inwestycji należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony Obszar Natura 2000,
- zgodnie z 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 Burmistrz Czerska przed wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego rozważył czy przedsięwzięcie będące przedmiotem decyzji może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Przy założeniu, że na etapie projektu i realizacji inwestycji będą chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, ograniczony zostanie negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000, a tym samym przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest do ochrony chronionych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt występujących na tym terenie,
- na terenie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1161 z dnia 9 kwietnia 2015r.),
- planowania inwestycja leży poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską,
- 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,
- 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,
- należy przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
  - obsługa w zakresie komunikacji – poprzez zjazd z publicznej drogi gminnej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
  - zapotrzebowanie na energię cieplną – z indywidualnego źródła ciepła,
  - zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków sanitarnych – do przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

–chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich,

e) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Na terenie inwestycji występują grunty B, RIIIb PsV. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) spełnia wymogi realizacji inwestycji. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż użytek rolny klasy RIIIb znajdujący się na działkach o nr ewid. 454 oraz 453/1 położony w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017r. poz. 1161) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 30.04.2020 r. Pan Benedykt Reder, Zakład Projektowania i Usług Budowlanych „BENBUD” inż. Benedykt Reder działający w imieniu Gminy Czersk z siedzibą przy ul. Kościuszki 27, 89-650 Czersk wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Czerska w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą, na terenie działek o nr ew.: **454 oraz 453/1** położonych miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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.

Na podstawie art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65) powyższą inwestycję zalicza się do inwestycji celu publicznego.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Czersk 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotował dnia 15.05.2020 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zgodnie z art. 53 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) o wszczęciu i przebiegu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sposób zwyczajowo przyjęty ogłoszono przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Czersku, a inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, której dotyczy inwestycja zawiadomiono na piśmie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do właściwego Organu. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2019 r., poz. 1186),
- decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego inwestycją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja nie może być przeniesiona na rzecz innej osoby. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa.

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 odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Czerska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

#### Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym.

#### Otrzymują:

1. Zakład Projektowania i Usług Budowlanych "BENBUD", inż. Benedykt Reder
2. Pozostałe strony wg rozdzielnika
3. a/a (AF)



Z im. Burmistrza  
Adrian Jankowski  
Naczelnik Wydziału

Decyzja niniejsza stała się  
ostateczna z dniem 11.03.2020



Z im. Burmistrza  
Adrian Jankowski  
Naczelnik Wydziału

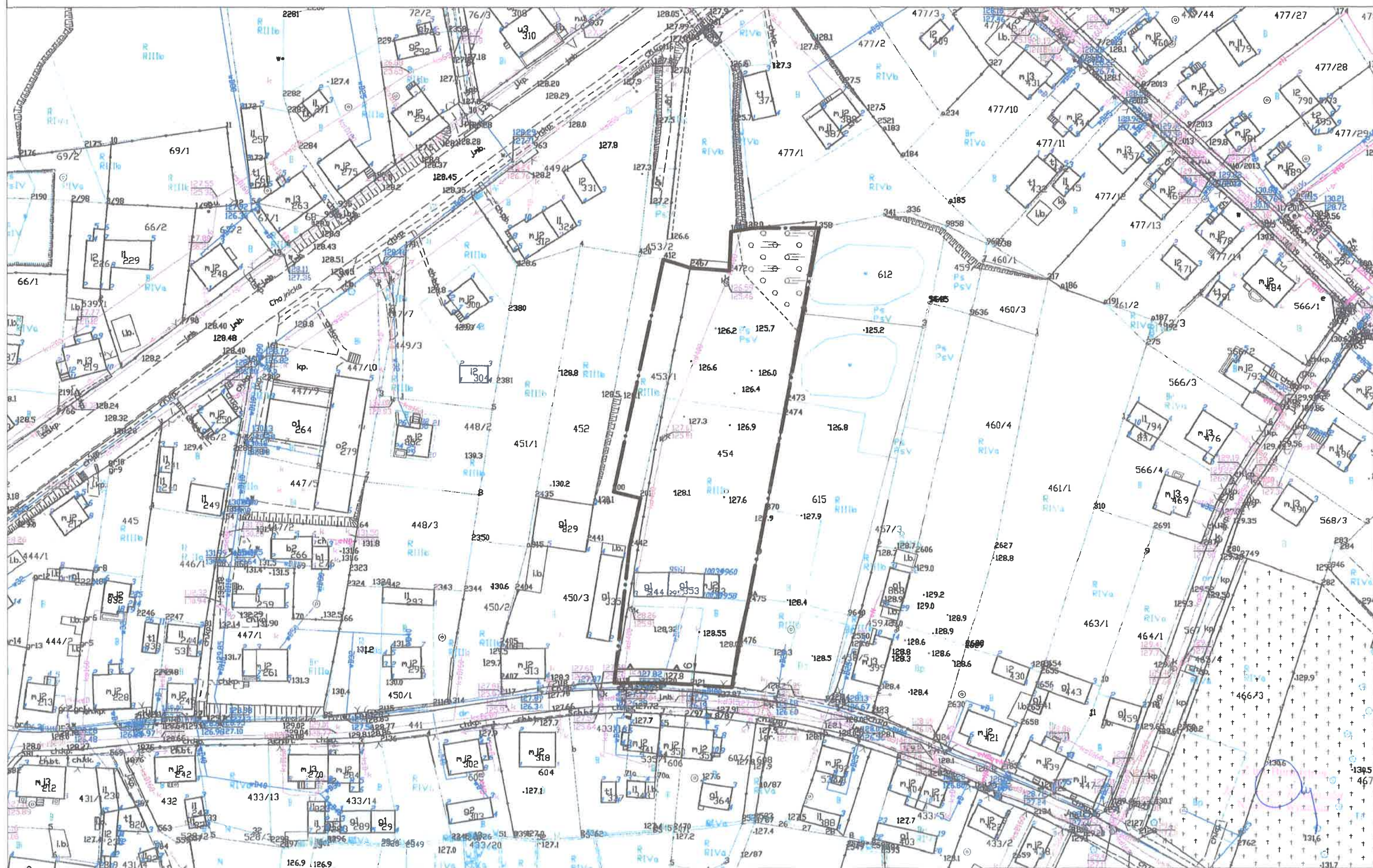


## OZNACZENIA

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

SKALA 1:1000

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





**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 ustaleniu 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji ustalającej lokalizację 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 – działki sąsiednie są zabudowane znajduje się na nich zabudowa użyteczności publicznej zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej inwestycji, dla działek objętych wnioskiem,
  - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – poprzez zjazd z publicznej drogi gminnej,
  - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego,
  - 4) Na terenie inwestycji występują grunty B, RIIIb PsV. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) spełnia wymogi realizacji inwestycji. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż użytek rolny klasy RIIIb znajdujący się na działkach o nr ewid. 454 oraz 453/1 położony w miejscowości Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017r. poz. 1161) nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, ponieważ zostały spełnione warunki określone w art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).,
  - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

3. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizą objęto obszar obejmujący trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem,
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

4. Wnioski do projektu decyzji:

- budowa budynku przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą:
  - powierzchnia zabudowy budynku – do 1600,0 m<sup>2</sup>,
  - szerokość elewacji frontowej budynku od strony drogi – do 30,0 m,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do rzutu krawędzi połaci dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki – do 12,0 m,
  - wysokość głównej kalenicy dachu budynku – do 12,0 m,
  - kierunek głównej kalenicy do frontu działki – nie określa się,
  - liczba kondygnacji budynku – do II nadziemnych,
  - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
  - geometria dachu budynku – dwuspadowy, wielopłaszczyznowy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – do 45°,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- liczba miejsc postojowych – nie określa się,
- ograniczyć do minimum zabudowę obszaru inwestycji pozostawiając co najmniej 25 % powierzchni obszaru inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
- powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na obszarze inwestycji nie przekroczy 0,4 ha,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- inwestycja częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od cmentarza należy spełnić wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, poz. 1065) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2019 r., poz. 1186 ze zm.),



- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych.

5. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działki o nr ew. **454 oraz 453/1** położone w Łąg przy ul. Kościelnej, w obrębie ewidencyjnym Łąg, gm. Czersk.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował dnia 15.05.2020 r. mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Zm. B. 10.10.2020  
K. 10.10.2020  
K. 10.10.2020





**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY FUNKCJI  
ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
do decyzji nr WP.6733.31.2020

z dnia 24.07.2020r.

**OZNACZENIA**

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

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

**SKALA 1:1000**

