

**DECYZJA**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 14 marca 2018 r.

**Gminy Zduny**  
ul. Rynek 2  
63-760 Zduny

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie świetlicy wiejskiej wraz z zapleczem socjalno - kuchennym, na terenie działek nr ewid. 738, 739/1, 35, obręb Chachalnia, gmina Zduny

**ustalam**  
**następujące warunki lokalizacji**  
**w/w inwestycji**

**1. Rodzaj inwestycji:**

- 1) rodzaj inwestycji: rozbudowa świetlicy wiejskiej wraz z zapleczem socjalno – kuchennym,
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkalno - usługowa.

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

**2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym do decyzji,
- 2) odległości od granic działek sąsiednich: nie dotyczy,

**Świetlica wiejska:**

- a) wielkość powierzchni rozbudowy: max. 120,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy: max. jedna kondygnacja nadziemna,
- c) geometria dachu: dach symetrycznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych jak w istniejącym budynku lub dach jednospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 25°
- d) wysokość głównej kalenicy dachu dwuspadowego: jak w istniejącym budynku,
- e) wysokość głównej kalenicy dachu jednospadowego: max. 5,0 m
- f) wysokość górnej krawędzi głównego okapu: jak w istniejącym budynku,
- g) szerokość elewacji frontowej: max. 12,0 m.

**3. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) wnioskowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie obszaru Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie (PLB300007) oraz na terenie obszaru Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej (PLH300002),
- 2) wnioskowaną inwestycję należy realizować z zachowaniem warunków ochrony w/w obszaru.

**4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wnioskowany teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- 2) ewentualne napotkane obiekty archeologiczne należy zachować i zgłosić do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kaliszu.

**5. Wymagania dotyczące infrastruktury technicznej :**

- 1) zaopatrzenie w wodę: istniejące przyłącze,
- 2) odprowadzenie ścieków: do istniejącego zbiornika bezodpływowego,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na teren wnioskowanej działki,
- 4) usuwanie odpadów: na dotychczasowych warunkach,
- 5) energia cieplna: własne źródło,
- 6) energia elektryczna: istniejące przyłącze.

**6. Obsługa w zakresie komunikacji:**

obsługa komunikacyjna inwestycji istniejącym zjazdem z drogi gminnej (dz. nr ewid. 35).

**7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) teren inwestycji nie może wykraczać poza linie rozgraniczające, określone w załącznikach graficznych do niniejszej decyzji,
- 2) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1332) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 2285),
- 3) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 4) projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- 5) inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu 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,
- 6) inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- 7) właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

**8. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

nie dotyczy.

**9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

wyznaczono na załączniku graficznym do decyzji w skali 1:1000.

**Uzasadnienie**

W dniu 14 marca 2018 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Zdunach wniosek w przedmiotowej sprawie. Na podstawie analizy ustalono, że wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu. Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy), w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w wyżej wymienionym wniosku, ustalono powyższe warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach objętych wnioskiem. Zgodnie z art. 60 ust. 4 w/w ustawy sporządzenie decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

### Pouczenie

1. Powyższa decyzja nie zwalnia Wnioskodawcy od uzyskania ewentualnych pozwoleń, uzgodnień lub opinii wymaganych przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starosty Krotoszyńskiego.
3. Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. **Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Gminy Zduny w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
5. Integralną część decyzji stanowi oznaczony numerem i opieczetowany załącznik graficzny.

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Inwestor: Gmina Zduny
2. Pan Zbigniew Gaszyński
3. Pani Genowefa Gaszyńska
4. Pani Monika Pawlaczyk
5. Pani Joanna Gaszyńska
6. Pan Maciej Gaszyński
7. Powiatowy Zarząd Dróg w Krotoszynie
8. Starostwo Powiatowe w Krotoszynie
9. Wojewódzki Konserwator Zabytków
10. a/a

Niniejszy projekt decyzji przygotowała:  
mgr inż. arch. Dorota Fryndt-Halaburdzin  
uprawnienia urbanistyczne nr 1608

Z up. Burmistrza  
PODINSPEKTOR  
ds. planowania przestrzennego, budownictwa  
i gospodarki komunalnej  
mgr Ewelina Robak

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji  
w czasie i trybie ustawowo przewidzianym  
stała się ona ostateczna, prawomocna

z dniem 14/06/2018 r.  
i podlega wykonaniu. 29/06/2018 r.  
Zduny, dnia

Z up. Burmistrza  
PODINSPEKTOR  
ds. planowania przestrzennego, budownictwa  
i gospodarki komunalnej  
mgr Ewelina Robak





## Analiza

**działki:** nr ewid. 738, 739/1, 35, obręb Chachalnia, gmina Zduny,  
**wnioskodawca:** Gmina Zduny, ul. Rynek 2, 63-760 Zduny,  
**inwestycja:** rozbudowa świetlicy wiejskiej wraz z zapleczem socjalno – kuchennym.

### Podstawa prawna analizy:

art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

### 1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku **prawo ochrony środowiska** (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami).
- 2) ustawą z dnia 18 lipca 2001 roku **prawo wodne** (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zmianami).
- 3) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o **ochronie przyrody** (t. j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1651 z ze zmianami).
- 4) ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t.j. Dz.U. 2014 poz. 1446 ze zmianami):
  - wnioskowany teren jest objęty ochroną konserwatorską w zakresie wyglądu zewnętrznego, elewacji dachu oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
  - zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kaliszu.
- 5) ustawą z dnia 3 lutego 1995 roku **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z ze zmianami):
  - wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6) ustawą z dnia 21 marca 1985 roku **o drogach publicznych** (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1446):
  - obsługa komunikacyjna inwestycji istniejącym zjazdem z drogi gminnej (dz. nr ewid. 35).
- 7) ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku **prawo energetyczne** (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami):
  - wnioskowana inwestycja musi być zgodna z obowiązującymi przepisami.

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

- wnioskowane działki stanowią teren istniejącej świetlicy wiejskiej,
- stan własności gruntów przedstawiają stosowne dokumenty znajdujące się w aktach sprawy.

### 3. Wynik analizy:

- przedsięwzięcie inwestycyjne polega na rozbudowie świetlicy wiejskiej wraz z zapleczem socjalno - kuchennym,
- realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych i może nastąpić po uprzednim wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Niniejszą analizę sporządziła:  
mgr inż. arch. Dorota Fryndt-Halaburdzin  
uprawnienia urbanistyczne nr 1608

Z urn. inż. arch. Ewelina Robak  
PODIEMNIK  
ds. planowania przestrzennego, budownictwa  
i gospodarki lokalowej  
mgr Ewelina Robak