

Analiza:

- 1. stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z termomodernizacją budynku po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Grodźcu wraz ze zmianą sposobu użytkowania tego obiektu na obiekt o funkcjach użyteczności publicznej oraz kulturalno- oświatowych na działce numer 417 obręb Grodziec Gmina Grodziec,**
 - 2. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikająca z przepisów odrębnych,**
 - 3. funkcji oraz cech zabudowy w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dokonanej w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588.) wydanemu na podstawie art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**
1. Planowane zamierzenie inwestycyjne lokalizowane jest na obszarze, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, ustalenie warunków zabudowy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego może nastąpić na zasadzie art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U.2017.1073 ze zm.).
 2. Analiza zgodności inwestycji z przepisami prawa
 - rozbudowa, przebudowa i nadbudowa z termomodernizacją budynku po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Grodźcu wraz ze zmianą sposobu użytkowania tego obiektu na obiekt o funkcjach użyteczności publicznej oraz kulturalno- oświatowych
 - 1) Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2017.1161).

Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
 - 2) Uwarunkowania wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2017.2187 ze zm.) oraz z ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (tj. Dz. U.2015.2120).

Na terenie objętym wnioskiem, oraz w sąsiedztwie nie znajdują się obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków.
 - 3) Uwarunkowania wynikające z przepisów regulujących ochronę środowiska- prawo ochrony środowiska, prawo wodne, prawo łowieckie, ustawa o lasach, ustawa o odpadach.

Inwestycja objęta niniejszym wnioskiem nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, a jej uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

Teren planowanej inwestycji nie leży w strefie ochronnej ujęcia wód w rozumieniu art.58 ust.1 prawa wodnego.

Teren inwestycji nie leży w granicach Pyzdrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który został utworzony na mocy uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 roku.
 - 4) Uwarunkowania wynikające z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r.- Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. 2017.2126 ze zm).

Teren planowanej inwestycji nie leży na terenie górniczym ani na obszarze górniczym w rozumieniu art. 6 powołanej wyżej ustawy. Złożenie niniejszego wniosku nie powoduje

zatem obowiązku przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Analiza zabudowy- funkcji i ukształtowania przestrzeni.

Przedsięwzięcie polegające na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie z termomodernizacją budynku po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Groźcu wraz ze zmianą sposobu użytkowania tego obiektu na obiekt o funkcjach użyteczności publicznej oraz kulturalno- oświatowych na działce numer 417 obręb Grodziec Gmina Grodziec może nastąpić w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy działki numer ewidencyjny 417 obręb Grodziec, gmina Grodziec.

Uwarunkowania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez projektowane przedsięwzięcie w pełni są spełnione ponieważ:

- 1) działka jest zabudowana zabudową o funkcji usługowej i składowo- magazynowej
- 2) działka 417 obręb Grodziec ma bezpośrednie dostępy, poprzez istniejące zjazdy, do dwóch dróg publicznych- od strony południowej drogę stanowi działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 2462 obręb Grodziec PGR- droga gminna, od strony północnej drogę stanowi działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 393 obręb Grodziec- droga wojewódzka
- 3) istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśna,
- 5) inwestycja nie narusza przepisów szczególnych

W wyniku analizy potwierdzono możliwość realizacji na wskazanym terenie planowanej inwestycji, ustalono zgodność decyzji z przepisami odrębnymi, ustalono warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZAGOSPODAROWANIA

dla terenu, na którym przewiduje się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z termomodernizacją budynku po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Grodźcu wraz ze zmianą sposobu użytkowania tego obiektu na obiekt o funkcjach użyteczności publicznej oraz kulturalno- oświatowych na działce numer 417 obręb Grodziec, Gmina Grodziec.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana nieruchomość spełnia wszystkie poniższe uwarunkowania:

- 1) działka jest zabudowana zabudową o funkcji usługowej i składowo- magazynowej
- 2) działka 417 obręb Grodziec ma bezpośrednie dostępy, poprzez istniejące zjazdy, do dwóch dróg publicznych- od strony południowej drogę stanowi działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 2462 obręb Grodziec PGR- droga gminna, od strony północnej drogę stanowi działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 393 obręb Grodziec- droga wojewódzka
- 3) istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśna,
- 5) inwestycja nie narusza przepisów szczególnych

Po przeanalizowaniu przepisów prawa odnoszących się do ww. terenu oraz faktycznych uwarunkowań terenu, stwierdza się możliwość sformułowania zasad zagospodarowania i zabudowy terenu.