

**DECYZJA**  
**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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz 741)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 735)

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

**ustalam**

na rzecz Gminy Skulsk, ul. Targowa 2, 62-560 Skulsk

**warunki zabudowy**

dla części dz. nr **103**, obręb Buszkowo Parcele, gmina Skulsk

**dla inwestycji obejmującej**

przebudowę, nadbudowę, zmianę konstrukcji i pokrycia dachu części budynku oraz zmianę sposobu użytkowania części budynku oświaty (szkoły w Buszkowie) na cele usług opieki społecznej i socjalnej (budynek opiekuńczo mieszkalny) dla części działki nr: 103 obręb Buszkowo Parcele, położonej w gminie Skulsk.

**Ustalenia zagospodarowania terenu i jego zabudowy:**

1. **ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy** – zabudowa usług opieki społecznej i socjalnej;
2. **ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu** – funkcja opieki i pomocy socjalnej dla osób niepełnosprawnych wraz z możliwością zamieszkania;
3. **ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) **budynek objęty wnioskiem:**
    - a) liczba kondygnacji – istniejąca;
    - b) wysokość elewacji frontowej do okapu – do 7,0m;
    - c) geometria dachu – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, kalenica usytuowana dowolnie;
    - d) kąt pochylenia głównych połaci dachowych – 1°-40°;
    - e) wysokość do kalenicy/szczytu dachu – do 10,0m
    - f) pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka, blacha, papa ;
    - g) szerokość elewacji frontowej – istniejąca (ok 32,0m);
    - h) wskaźnik zabudowy – do 5% pow. działki;
    - i) dopuszcza się termomodernizację obiektu;
  - 2) **zagospodarowanie terenu:**
    - a) linia zabudowy – nieprzekraczalna istniejąca – zgodnie z załącznikiem graficznym;
    - b) pow. biologicznie czynna – min 70% pow. działki;
    - c) linie rozgraniczające teren inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym;

3) **inne:**

- a) budynek należy sytuować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- b) 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;
- c) zmiana sposobu użytkowania zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, bez zmiany parametrów budynku i konstrukcji

4. **ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** inwestycja nie znajduje się w obszarach chronionych;

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 istniejącego przyłącza;
- 2) odprowadzenie do istniejącego przyłącza;  
ścieków
- 3) odprowadzanie wód powierzchniowo na teren inwestycji  
opadowych i  
roztopowych
- 4) zaopatrzenie w energię z istniejącego przyłącza;  
elektryczną
- 5) ogrzewanie we własnym zakresie;
- 6) wjazd na działkę drogi publicznej gminnej dz. nr 100/2
- 7) liczba miejsc min 6 miejsc oraz 2 dla osób z kartą parkingowa  
parkingowych (miejsca dla niepełnosprawnych);
- 8) gromadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na  
i segregacja odpadów działce zlokalizować miejsce na pojemniki  
do czasowego gromadzenia odpadów stałych  
z uwzględnieniem segregacji

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) zawiadomienie stron pismem nr ZP.6733.2.1.2021 z dnia 01.07.2021r.

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

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 melioracji i urządzeń wodnych Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrekcja RZGW Wody Polskie w Poznaniu, za pośrednictwem Zarząd Zlewni w Inowrocławiu postanowieniem nr BD.ZPU.1.611.695.2021.IJ z dnia 13.07.2021r
- 2) Stosownie do art. 53 ust. 4 pkt. 6 pozytywnie uzgodnił w zakresie ochrony gruntów rolnych Starosta Koniński postanowieniem znak WN.6123.905.2021 z dnia 08.07.2021 r.

#### **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**

Wnioskodawca, wystąpił z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w związku z planowaną inwestycją obejmującą przebudowę, nadbudowę, zmianę konstrukcji i pokrycia dachu części budynku oraz zmianę sposobu użytkowania części budynku oświaty (szkoły w Buszkowie) na cele usług opieki społecznej i socjalnej (budynek opiekuńczo mieszkalny) dla części działki nr: 103 obręb Buszkowo Parcele, położonej w gminie Skulsk. Działkę nr 103 ma pow. 2,19 ha pokrywają grunty klasy Bi, Lzr-RIIb, RIVa, RIIb.

Zostały spełnione łącznie wszystkie warunki art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu z uwzględnieniem przepisów art. 61 ust 3. Zgodnie z art. 6 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.) zaliczana jest do inwestycji celu publicznego. Planowana inwestycja nie zmienia rodzaju istniejącej zabudowy. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się zabudowa zagrodowa oraz zabudowa usługowa (szkoła objęta wnioskiem i terenu usług sportu). Działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej gminnej, planowana inwestycja posiada zapewnienia w zakresie infrastruktury technicznej. Grunt pod projektowaną inwestycją zgodnie z art 7 ust. 2 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r.

o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1326.), nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Inwestycja nie jest realizowana na terenie objętym formami ochrony. 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.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji i ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589) wyznaczono obszar analizowany w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza obszaru pozwoliła określić parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Niniejsza decyzja została wydana w oparciu i na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na analizowanym obszarze w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 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 Skulsk umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Projekt decyzji sporządził - mgr inż. arch. Adam Kaczmarek.

### **Pouczenie**

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie (lub innego organu II instancji). 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 w skali 1: 1000
2. Analiza.

### **Otrzymują za dowodem doręczenia:**

1. Gmina Skulsk, ul. Targowa 2, 62-560 Skulsk,
2. tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Skulsk, sołectwa Buszkowo Parcele,
3. BIP
4. a/a



*mgr Jarosław Goński*  
**mgr Jarosław Goński**  
Sołtys Gminy