

**DECYZJA**

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.02.2024 r.

**Gminy Wągrowiec  
ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec**

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie świetlicy wiejskiej  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki o nr ewid. 158,  
obręb Brzeźno Stare, gm. Wągrowiec**

1. **Ustalenia w zakresie rodzaju inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. **Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej Nr 1562P o nr ewid. działki 126, – odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
b)	powierzchnia zabudowy:	nie więcej niż 4,6% powierzchni terenu objętego decyzją (dla zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie);
c)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 50%;
d)	szerokość elewacji frontowej budynku:	8,0m – 24,0m;
e)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	3,0m – 8,0m;
f)	liczba kondygnacji nadziemnych:	do 2;
g)	geometria dachu (nie dotyczy połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, garażami wbudowanymi w bryłę budynku, werandami i ogrodami zimowymi):	– <b>kąt nachylenia głównych połaci dachowych</b> – do 45° – <b>wysokość kalenicy</b> – 3,0m – 8,0m, – <b>układ połaci dachowych</b> – dowolny, – <b>kierunek głównej kalenicy</b> – dowolny.

#### 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.),
- b) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.),
- c) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- d) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
- f) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

#### 5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Wągrowiec.

#### 6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	dostęp do drogi publicznej:	istniejącym zjazdem z drogi publicznej powiatowej Nr 1562P o nr ewid. działki 126;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej projektowanego budynku;
c)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w wodę:	projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/32/02/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 27.02.2024r.,;
e)	odprowadzenie ścieków bytowych:	ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z par. 26.3 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m <sup>3</sup> /dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia;
f)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
g)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr

		XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519);
i)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

#### **7. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących interesów osób trzecich:**

- a) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- b) ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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,
- g) dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- a) działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych,
- b) teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

#### **9. Inne warunki:**

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez



teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci,

- c) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2024 r., znak: PO.ZPU.521.1412.2024.JS, na obszarze planowanej inwestycji, tj. na działce nr 158, obręb Brzeźno Stare, gm. Wągrowiec, zlokalizowano rów melioracyjny. Dodatkowo przedmiotowa działka od strony południowej graniczy z rowem melioracyjnym. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód oraz zapewnienia dostępu do urządzenia wodnego celem jego konserwacji i utrzymania.

**10. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

### U Z A S A D N I E N I E

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Wągrowiec w dniu 26.02.2024 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza i wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2- 4 do niniejszej decyzji.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W dniu 12.03.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp),
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- Starostwem Powiatowym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 6 upzp),
- Powiatowym Zarządem Dróg (art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp).

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

## POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h, w powiązaniu z art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

### Załącznikami do decyzji są:

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

Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;

Nr 3-4 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000.

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania według wykazu;
3. aa

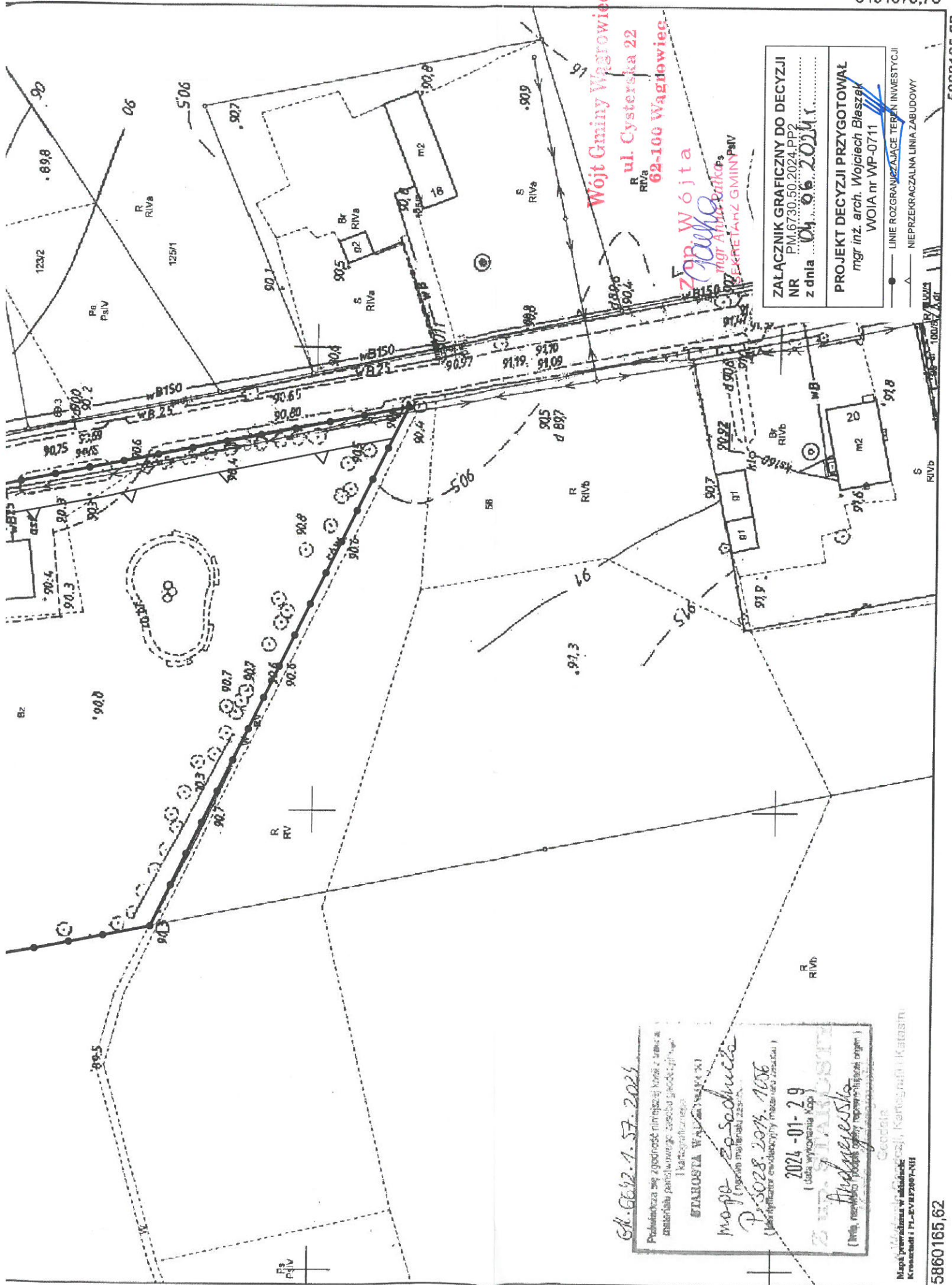
projekt decyzji przygotował  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak  
WOIA nr WP - 0711



*Zuz Wójta*  
mgr Anna Pałka  
SEKRETARZ GMINY







64.642.1.57.2023

Przedkłada się zgodność niniejszej kopii z treścią i treścią planu sytuacyjnego, zwanego projektem planu sytuacyjnego, który jest załącznikiem do projektu planu sytuacyjnego.

STAROSTA WĄGROWIEC  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszczak  
P. 2023.2024.1056  
(data wydania kopii)  
2024-01-29  
(data wydania kopii)  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszczak  
(data wydania kopii)

Mapa prowadzona w miastach Krosnowo i P. 2023.2024.1056

## I. ANALIZA

### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

wnioskodawca:

**Gmina Wągrowiec**

**ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec**

1. **Inwestycja:** budowa świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. **Lokalizacja:** teren działki o nr ewid. 158, obręb Brzeźno Stare, gm. Wągrowiec.
3. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Trzykrotna wartość szerokości frontu wynosi 486,0 m (3 x 162,0 m). Przyjęto granicę obszaru analizowanego w odległości 590,0 m od granic wnioskowanego terenu. Obszar analizowany powiększono tak, by obejmował większy teren zabudowany, stanowiący spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi istniejącymi w sąsiedztwie. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
4. **Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy):** zabudowa usługowa.
5. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren zabudowany – zabudowa usługowa.
6. **Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**
  - pkt 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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
  - pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
  - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
  - pkt 4 teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
  - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
    - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
    - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
    - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



## 7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Numer geod. działki	Funkcja terenu	Linia zabudowy [m]	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki [%]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub okapu [m]	Wysokość kalenicy lub attyki [m]	Geometria dachu	Układ kalenicy
122/1	MN	10,0	8,4	13	3,5 – 4,5	7,0 – 8,0	wielospadowy 25° - 35°	II
122/2	RM	8,0	0,2	13	2,5 – 3,5	6,0 – 7,0	dwuspadowy 30° - 45°	⊥
123/1		10,0	1,1	21	2,5 – 3,5	6,0 – 7,0	dwuspadowy 30° - 45°	⊥
123/2		30,0	5,5	8	2,5 – 3,5	5,0 – 6,0	dwuspadowy 20° - 35°	II
125/2		64,0	5,0	19	3,0 – 4,0	5,0 – 6,0	dwuspadowy 25° - 35°	⊥
165/1		5,0	9,1	17	3,0 – 4,0	5,0 – 6,0	dwuspadowy 30° - 45°	II
128/2		9,0	3,0	14	7,0 – 8,0	9,0 – 10,0	dwuspadowy 30° - 45°	⊥
128/1		9,0	9,8	11	7,0 – 8,0	7,0 – 8,0	plaski do 12°	-
101		10,0	0,8	11	3,0 – 4,0	5,0 – 6,0	dwuspadowy 30° - 45°	II
100/8 i 100/9		3,0	11,7	13	2,5 – 3,5	5,0 – 6,0	dwuspadowy 30° - 45°	II
56		18,0	2,0	11	3,5 – 4,5	9,0 – 10,0	dwuspadowy 35° - 45°	⊥
158	U	4,0	3,0	24	4,0 – 5,0	6,0 – 7,0	dwuspadowy 20° - 25°	II
ŚREDNIA			5,0	15				

## 8. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)

- dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi publicznej powiatowej Nr 1562P o nr ewid. działki 126.

## 9. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- sieć elektroenergetyczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- sieć wodociągowa – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/32/02/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 27.02.2024r.,
- sieć kanalizacji sanitarnej – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m<sup>3</sup>/dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia.

10. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią rowy – W-RV, inne tereny zabudowane - Bi oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe– Bz. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## 11. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi 1,2487 ha. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

**12. Ustalenie czy zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:**

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.

Z up. Wójtka  
  
mgr Anna Pałka  
SEKRETARZ GMINY

**II. WYNIKI ANALIZY**  
**FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE**  
**WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6**  
**USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**  
*(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)*

**1. Inwestycja:** budowa świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

**2. Lokalizacja:** teren działki o nr ewid. 158, obręb Brzeźno Stare, gm. Wągrowiec.

**3. Wniosek Inwestora:**

	WNIOSKOWANE PARAMETRY
<b>Funkcja terenu</b>	U – zabudowa usługowa
<b>Linia zabudowy</b>	Budowa świetlicy wiejskiej w odległości ok. 5,0m od frontu działki.
<b>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki</b>	Powierzchnia zabudowy wynosząca 100m <sup>2</sup> – 200m <sup>2</sup> , co łącznie z istniejącą zabudową stanowi ok. 3,8% - 4,6% powierzchni terenu objętego wnioskiem
<b>Szerokość elewacji frontowej</b>	8m – 24m
<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki</b>	3,0 – 5,5m
<b>Geometria dachu</b>	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 45°, Wysokość kalenicy: 3,0m – 7,0m, Układ połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. Dz.U.Nr.164, poz. 1588 :**

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
<b>Funkcja terenu</b>	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich U – zabudowa usługowa (na terenie objętym wnioskiem)	U – zabudowa usługowa
<b>Linia zabudowy</b>	Istniejąca linia zabudowy przebiega w odległości ok. 3,0 – 64,0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną powiatową Nr 1562P o nr ewid. działki 126	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej powiatowej Nr 1562P o nr ewid. działki 126
<b>Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki</b>	Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 5,0%	Nie więcej niż 4,6% powierzchni terenu objętego decyzją (dla zabudowy istniejącej i projektowanej łącznie)  (zgodnie z wnioskiem)
<b>Szerokość elewacji frontowej</b>	Średnia szerokość elewacji frontowej - 15m ± 20% tj. 12m - 18m Maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24m (budynek usługowy na działce o nr ewid. 158 dostępnej z tej samej drogi publicznej) Szerokość elewacji frontowej kształtuje się od 8,0 m do 24,0 m	8,0m – 24,0m  (w nawiązaniu do szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się na obszarze analizowanym)
<b>Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki</b>	7,0m – 8,0m dla budynku z dachem płaskim 2,5m – 8,0m do okapu dla budynków z dachem skośnym 5,0m – 10,0m w szczycie dla budynków z dachem skośnym	3,0m – 8,0m  (w nawiązaniu do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym oraz wniosku)
<b>Geometria dachu</b>	Kąt nachylenia głównych połaci	Kąt nachylenia głównych połaci



**5. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:**

**Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała**, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zostały spełnione**:

- Opracował:  
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak  
WOIA nr WP - 0711

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **TAK**.

Zup. Wójt  
*Anna*  
mgr Anna Półka  
SEKRETARZ GMINY