

PN.6730.122.2024

**DECYZJA NR 150/2024
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4, ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) – dalej KPA, rozporządzenia 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. 2003, Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 września 2023 r. (data wpływu: 19 maja 2024 r. (data wpływu: 23 maja 2024 r.), **Pani Małgorzaty Bartkowiak**, [REDAKTOWANE], po wypełnieniu przepisów art. 53 ust. 3 u.p.z.p. oraz po stwierdzeniu, iż teren i rodzaj inwestycji spełniają wymogi norm zapisanych w art. 61 u.p.zp., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie nr NOS.6123.349.2024 z dnia 11 lipca 2024r.
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - postanowienie nr VG.ZPU.521.1042.2024.PR z dnia 18 lipca 2024 r.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – postanowienie nr ON-NS.9011.7.315.2024 z dnia 18 lipca 2024 r.

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr ewid. 849, obręb Przemęt, gmina Przemęt

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) linia zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0m od projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,

(poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię w której należy sytuować przynajmniej 60% długości ściany budynku, a dla pozostałych 40% dopuszcza się miejscowe cofnięcie ściany budynku do 1,5m; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.),

- b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z działką drogową nr ewid. 857, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: od 10,3% do 13,3% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 90,0m² do 116,0m² dla każdego budynku;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni każdej nowowydzielonej działki budowlanej;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: od 9,0 do 14,0m dla każdego budynku;
 - 5) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych dla każdego budynku;
 - 6) wysokość budynku: od 6,6 do 9,0m do kalenicy dla każdego budynku;
 - 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: od 2,6 do 4,5m dla każdego budynku - wysokości mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w rozumieniu okapu dachu głównego;
 - 8) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów.
 - 9) inne ustalenia:
 - a) ustala się konieczność wyodrębnienia jednego obszaru dopuszczalnej lokalizacji dla każdego z planowanych budynków, o areale nie mniejszym niż 800 m², stanowiącego podstawę do wydzielenia działki gruntu w odrębnym postępowaniu administracyjnym,
 - b) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego pod działkę drogową obsługującą nowo wydzielone działki budowlane, o szerokości docelowej min. 8,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego do zawracania pojazdów, o wymiarach min. 14 x 14m, zgodnie z załącznikiem graficznym;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) 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;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) inwestycja 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.), w związku z tym Wójt Gminy Przemęt, wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.28.2023 z dnia 23 kwietnia 2024 r. w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz nałożył na Inwestora istotne warunki korzystania ze środowiska;
- 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.28.2023

z dnia 23 kwietnia 2024 r.;

5) inwestycja znajduje się w zasięgu:

- a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice,
- b) Pojezierze Sławskie
- c) Przemęckiego Parku Krajobrazowego,

w związku z tym ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 r. poz. 1336);

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Lesznie, pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej zgodnie z zapewnieniem Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. nr WK.6324.40.2024 z dnia 29.04.2024 r.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/8676/2023 z dnia 26.06.2023r.;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnej kotłowni z preferencją rozwiązań ekologicznych zgodnie z zachowaniem przepisów uchwały nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzania na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw;
- 4) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapewnieniem j.w.;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: projektowanym zjazdem – do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 857 (ul. Zdrojowa); lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 9) inne ustalenia: brak.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
- 4) Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m. in.:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr 849 podlega ochronie gruntów rolnych i możliwe, że zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w przypadku prowadzenia inwestycji trzeba będzie uzyskać zezwolenie na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

Teren inwestycji nie obejmuje gruntów leśnych i przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na nie.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

Nie dotyczy.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 107 §4 KPA odstępuje się od uzasadnienia decyzji, ponieważ w całości uwzględnia ona żądanie Wnioskodawcy.

POUCZENIE

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę (art. 55 w związku z art. 64 § 1 u. p. z. p.).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u. p. z. p.).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 62 ust. 4 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza wygaśnie (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, dla którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 62 ust. 1 u. p. z. p.).

Decyzja niniejsza może skutkować zmianą wartości nieruchomości. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor (art. 63 ust. 3 u. p. z. p.).

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania o którym mowa w ust 2e (art. 51 ust. 2h u. p. z. p.), tj. „postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary”.

Od decyzji wydanej w pierwszej instancji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Wójta Gminy Przemęt w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. (art. 127a ust. 1 k.p.a.).

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 4 cz. 1 kol. 2 pkt. 8 i kol IV ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Załączniki:

1. Część graficzna do decyzji.
2. Postanowienie jak we wstępie.
3. Analiza funkcji i cech zabudowy wraz z wynikami.

Otrzymują:

[Redacted recipient information]

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Wolsztynie
Wydz. Arch. i Budownictwa
2. a/a

Informacja o sposobie wysyłki:

- przesyłka polecona ZPO

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Adam Sznydel
– uprawniony urbanista zgodnie z art. 5 pkt. 4 u. p. z. p. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) –

przygotowała: Izabela Litkowska
tel. 65 615 69 72