

**DECYZJA NR 178/2024
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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) – dalej KPA, 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. z 2003 r., 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 lipca 2024 r. (data wpływu: 16 lipca 2024 r.),

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.z.p., jak również po przeprowadzeniu uzgodnień z:

- Starostą Wolsztyńskim – postanowienie znak: NOS.6123.445.2024 z dnia 22 sierpnia 2024.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze - postanowienie znak: VG.ZPU.521.1313.2024.PR z dnia 29 sierpnia 2024 r.,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wolsztynie – postanowienie znak: ON-NS.9011.7.421.2024 z dnia 3 września 2024 r.,

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
na działce nr ewid. 99/12, obręb Wielen, gmina Przemęt.**

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 13 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 6,0m od granicy z projektowaną drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 6,0m od granicy z drogą publiczną nr ewid. 93 – ul. Łąkowa, 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; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.)
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku w jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, traktując drugą jako linię nieprzekraczalną
 - d) 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 8,9% do 22,3% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 40,0m² do 100,0m² dla każdego budynku;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni dla każdej nowowydzielonej działki budowlanej;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: od 6,0 do 10,0m dla każdego budynku;
 - 5) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 6) wysokość budynku: od 5,0m do 8,5m dla każdego budynku;
 - 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: od 3,0m do 5,0m dla każdego budynku; parametry 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) w przypadku podziału nieruchomości ustala się konieczność wyodrębnienia jednego obszaru dopuszczalnej lokalizacji dla każdego z planowanych budynków, o areale nie mniejszym niż 350m², stanowiącego podstawę do wydzielenia działki gruntu w odrębnym postępowaniu administracyjnym, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się konieczność wyodrębnienia obszaru przeznaczonego pod działki drogowe obsługujące nowowydzielone działki budowlane, o szerokości docelowej min. 6,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - c) parametry dla projektowanych zbiorników bezodpływowych (13 szt.): pojemność od 8,0m³ do 10,0m³.

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.6220.21.2022 z dnia 7 czerwca 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.6220.21.2022 z dnia 7 czerwca 2024 r.;
- 5) inwestycja znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Przemęcko-Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice, 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 ze zm.).
- 6) inwestycja powinna być zrealizowana zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2024 r. poz. 1087 ze zm.); w przypadku napotkania w obrębie planowanej inwestycji niezainwentaryzowanej sieci urządzeń melioracji wodnych, należy w momencie uszkodzenia przywrócić ich sprawność, a informację o wystąpieniu przekazać do odpowiedniego Zarządu Zlewni.

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 od Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. nr WK.6324.66.2024 z dnia 08.07.2024 r.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/12239/2024 z dnia 05.07.2024 r.;
- 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: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z decyzją

o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.21.2022 z dnia 7 czerwca 2024 r., przy czym do czasu pełnego uzbrojenia terenu należy odprowadzać nieczystości do indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości;

- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 6) gospodarowanie odpadami: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: projektowanymi zjazdami – do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr ewid. 93 oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne; lokalizację zjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimalnie 2 miejsce 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 1994 r. – 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) zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2024 r. poz. 1087 ze zm.) – inwestycja nie może zmienić stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr 99/12 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 z późn. zm.).

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.).

Załączniki:

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

Otrzymują:**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. 2024 poz. 1130).

przygotowała: Sylwia Kurpisz
tel. 65 615 69 72