

PN.6730.190.2023

**DECYZJA NR 197/2023
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 2023r. poz. 977 ze zm.), w nawiązaniu do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.) – 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 14 sierpnia 2023 r. (data wpływu: 14 sierpnia 2023 r.), **Pana Damiana Wity, ul. Jodłowa 6, 64-212 Siedlec, pełnomocnika Pana Jerzego Knopa, ul. Ogrodowa 8, Mochy, 64-234 Przemęt**, 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.6123.443.2023 z dnia 15 września 2023 r.,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Zielonej Górze – nie wyraził stanowiska w sprawie,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – nie wyraził stanowiska w sprawie,

WÓJT GMINY PRZEMĘT USTALA WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid. 933/2, obręb Kaszczor, gmina Przemęt

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 7,5m od granicy z działką drogową nr ewid. 932 (ul. Brzoskwiniowa), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 6,0m od planowanego poszerzenia działki drogowej nr ewid. 935 (ul. Północna), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 7,5m od projektowanej drogi

- wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- d) obowiązująca linia zabudowy, w odległości 6,0m od projektowanej drogi wewnętrznej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
(poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię w której należy sytuować przynajmniej 60% długości ściany frontowej budynku, a dla pozostałych 40% dopuszcza się miejscowe cofnięcie ściany budynku do 1,5m; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.);
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków wyłącznie w jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych linii jako nieprzekraczalnych;
 - f) 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 9,9% do 14,9% powierzchni terenu objętego decyzją, tj. od 100,0 do 150,0m² dla każdego budynku;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60% powierzchni terenu każdej nowo wydzielonej działki budowlanej;
 - 4) szerokość elewacji frontowej: od 12,0 do 15,0m dla każdego budynku;
 - 5) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe dla każdego budynku;
 - 6) wysokość budynku: od 7,0 do 8,5m do kalenicy dla każdego budynku;
 - 7) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku: od 3,5 do 4,0m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w rozumieniu okapu dachu głównego – dla każdego budynku;
 - 8) geometria dachu: dach spadzisty dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° dla każdego budynku; 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, nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się konieczność wyodrębnienia jednego obszaru pod poszerzenie drogi gminnej zlokalizowanej na działce nr ewid. 935 (ul. Północna) o szerokości 3,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - c) ustala się konieczność wyodrębnienia obszarów pod projektowane drogi wewnętrzne o szerokości 10,0m, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - d) przez teren inwestycji przebiega linia elektroenergetyczna SN-15kV, zgodnie z załącznikiem graficznym. Należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej na przedmiotowym terenie;

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.6220.5.2023 z dnia 2 czerwca 2023 r. w której stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji i jednocześnie nałożył na Inwestora istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia;
 - 4) nakaz uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia znak RS.6220.5.2023 z dnia 2 czerwca 2023r.;
 - 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. 2022 r. poz. 916 ze zm.).

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

W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 ze zm.):

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Przemęt.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej - zgodnie z zapewnieniem z zapewnieniem Przemęckiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. nr WK.6324.57.2022 z dnia 20.07.2023r.;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. nr ZD/10383/2023 z dnia 27.07.2023r.;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą: dla każdego budynku 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, przy czym do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych 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 dróg publicznych zlokalizowanych na działkach nr ewid. 932 (ul. Brzoskwiniowa) i 935 (ul. Północna); lokalizację zjazdów 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) zakres robót i ich realizacja powinna być zgodna z wymaganiami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. 2023 r. poz. 1478 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 933/2 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 2023 r. poz. 682 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.).

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).

z up. WÓJTA

Małgorzata Kurzawa
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego i Nieruchomości

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. 2023 poz. 977 ze zm.) –

przygotowała: Sylwia Kurpisz
tel. 65 615 69 72