



Wielichowo, 27 września 2021 r.

Burmistrz Wielichowa
ul. Rynek 10
64-050 Wielichowo

OA.1431.70.2021

Kamil Skroński

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 19 września 2021 r. o udzielenie informacji publicznej dotyczącej projektów decyzji o warunkach zabudowy oraz projektu decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, Urząd Miejski w Wielichowie w załączeniu przesyła 3 zanonimizowane projekty decyzji o warunkach zabudowy wraz z niezbędnymi analizami wymaganymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz projekt decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z up. Burmistrza
Ewa Kasperska
Ewa Kasperska
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy- 3 sztuki
2. Decyzja o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego

Otrzymują:

1. Adresat za pośrednictwem e-mail: k.skronsky@gmail.com
2. A/a

Prowadzący sprawę:
Magdalena Grzeszkowiak
tel. 614433910
e-mail: sekretariat@wielichowo.pl

Burmistrz Wielichowa
GP.6730.56.2021



Wielichowo, dnia 2021 r.

PROJEKT DECYZJI o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735), 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. 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. Nr 164. poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26 lipca 2021r. Pana, ul., 64-050 Wielichowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid., obręb (.....), gmina Wielichowo,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid., obręb gmina Wielichowo

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 działką drogową nr ewid. (ul., zgodnie z załącznikiem graficznym, (poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, z którą projektowany budynek musi być w minimum jednym punkcie styczny; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.), b) 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:	Maksymalnie 100,0m ² .
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji.
4)	szerokość elewacji frontowej:	Maksymalnie 10,0m.
5)	liczba kondygnacji:	Jedna kondygnacja nadziemna.
6)	wysokość budynku:	Maksymalnie 8,0m do kalenicy.
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	Maksymalnie 4,5m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, w rozumieniu okapu dachu głównego.

8)	geometrii dachu:	Dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 40°; ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść.
9)	inne ustalenia:	Brak.

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 nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

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

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy ul. Gołębiej 2, 61-833 Poznań.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej – na warunkach gestora sieci;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej – na warunkach gestora sieci;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
4)	odprowadzanie ścieków:	do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	projektowanym zjazdem do drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. (ul. ' '); lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
8)	ilość miejsc parkingowych:	minimum 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;

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr : 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

Do Burmistrza Wielichowa dnia 26 lipca 2021 r. wpłynął wniosek Pana ul. 64-050 Wielichowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. , obręb , gmina Wielichowo.

Gmina Wielichowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Wielichowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Wielichowa. 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 i brak jest możliwości odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Otrzymują:

1. Pana l
ul.
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. .

- uprawniony urbanista na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz.741) -

d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wartości szerokości elewacji frontowej budynków na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się w przedziale od 3,0m do 40,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 14,6m.
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wartości wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej zostały przedstawione na załączniku graficznym. Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtuje się na poziomie od ok. 3,0m do ok. 4,5m dla budynków o dachach spadzistych i do 7,0m dla budynków o dachu płaskim.
f) Wysokość budynków	Wartości wysokości budynków zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 9,0m.
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Wartości kątów nachylenia połaci dachowych budynków zostały przedstawione na załączniku graficznym. Występują budynki o dachach płaskich oraz spadzistych jedno-, dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej. Wnioskowany obszar ma dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. .
----	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego - sieć elektroenergetyczna, wodociągowa. Ze względu na brak sieci kanalizacji sanitarnej należy zaprojektować szczelny zbiornik na nieczystości lub przydomową oczyszczalnię ścieków.
----	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr ewid. : oznaczona jest jako grunty rolne RIVb i łąki ŁIV.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
----	---

układ połaci dachowych	nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°.	kącie nachylenia połaci dachowych do 50°. Wnioskowany dach kontynuuje geometrię dachów w obszarze analizowanym.	spełniony
------------------------	--	---	-----------

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania 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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

Burmistrz Wielichowa
GP.6730.52.2021

Wielichowo, dnia 2021 r.

**PROJEKT DECYZJI
o warunkach zabudowy**



Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735), 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. 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14 lipca 2021r. Państwa , ul. 64-050 Wielichowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. i części działki nr ewid. , obręb gmina Wielichowo,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczo-garażowego na działce nr ewid. i na części działki nr ewid. obręb , gmina Wielichowo

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku gospodarczo-garażowego.

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

1)	linia zabudowy:	a) istniejąca nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od granicy z działką drogową nr ewid.), zgodnie z załącznikiem graficznym (poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.), b) 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:	Maksymalnie 90,0m ² .
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji.
4)	szerokość elewacji frontowej:	Maksymalnie 12,0m.
5)	liczba kondygnacji:	Jedna kondygnacja nadziemna.
6)	wysokość budynku:	Maksymalnie 4,0m.
7)	wysokość górnych	Maksymalnie 3,0m od średniego poziomu terenu przed

	krawędzi elewacji frontowych budynku:	głównym wejściem do budynku.
8)	geometrii dachu:	Dach płaski o kącie nachylenia od 2° do 12°. Ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść.
9)	inne ustalenia:	Brak.

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 nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

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

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy ul. Gołębiej 2, 61-833 Poznań.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej – na warunkach gestora sieci;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	nie dotyczy;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem do drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid.
8)	ilość miejsc parkingowych:	na dotychczasowych zasadach;
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;

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Nie dotyczy.

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

Do Burmistrza Wielichowa dnia 14 lipca 2021 r. wpłynął wniosek Państwa
ul. , 64-050 Wielichowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla
działki nr ewid. , obręb gmina Wielichowo.

Gmina Wielichowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Wielichowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Wielichowa. 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 i brak jest możliwości odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Otrzymują:

1. Państwo
ul. , 64-050 Wielichowo
2. Strony postępowania wg rozdzielnika,
3. a/a

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. .

*- uprawniony urbanista na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. 2021 poz.741) -*

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ sporządzonej do wniosku z dnia 14 lipca 2021r. Państwa , 64-050 Wielichowo. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. i części działki nr ewid. obręb , gmina Wielichowo

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wskaźników, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania analizy wykorzystano mapę zasadniczą w skali 1:1000, załączoną przez wnioskodawcę.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 zabudowania terenu		
	WARTOŚCI WNISKOWANE	WYNIKI ANALIZY	
a) Funkcja zabudowy	Wnioskowana budowa budynku gospodarczo-garażowego.	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zabudowa produkcyjna oraz budynki gospodarczo-garażowe. Przedmiotowa inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy występującą na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Zgodnie z załącznikiem graficznym wnioskowana inwestycja w głębi działki – nie zmienia istniejącej linii zabudowy.	Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej i po tej samej stronie, zabudowa zlokalizowana w odległości od 1,0m do 5,0m oraz w granicy z działką drogową. Planowana inwestycja nie zmienia istniejącej linii zabudowy.	Tak, warunek spełniony
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wnioskowana powierzchnia zabudowy wynosi 90,0m ² , co zwiększy intensywność zabudowy na przedmiotowym terenie z 11,1% do 17,5%.	Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 2,1% do 60,7%. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 23,2%. Wnioskowana intensywność zabudowy jest zgodna z wynikami analizy.	Tak, warunek spełniony
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi do 12,0m.	Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się na poziomie od 4,0m do 25,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 12,9m, a z tolerancją ± 20% wynosi od 10,3m do 15,5m. Wnioskowana wartość szerokości elewacji frontowej jest zgodna z wynikami analizy.	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wnioskowana wartość tego parametru 3,0m.	Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi od 3,5m do 6,5m. Planowana inwestycja nie przekracza wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
f) Wysokość kalenicy lub attyki	Wnioskowana jedna kondygnacja nadziemna i wysokość zabudowy 4,0m.	W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 9,5m. Planowana inwestycja nie przekracza wysokości budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połączeń dachowych	Wnioskowany dach płaski o kącie nachylenia od 2° do 12°.	Występują budynki o dachach płaskich oraz spadzistych dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Wnioskowany dach kontynuuje geometrię dachów w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania 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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wartości szerokości elewacji frontowej budynków na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się na poziomie od 4,0m do 25,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 12,9m.
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wartości wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej zostały przedstawione na załączniku graficznym. Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi od 3,5m do 6,5m.
f) Wysokość budynków	Wartości wysokości budynków zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości maksymalnie 9,5m.
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Wartości kątów nachylenia połaci dachowych budynków zostały przedstawione na załączniku graficznym. Występują budynki o dachach płaskich oraz spadzistych dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej. Wnioskowany obszar ma dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. _____).
----	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego - sieć elektroenergetyczna, wodociągowa.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr ewid. _____ oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe B.
----	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
----	---

GP.6730.52.2021

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem 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

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Natomiast zgodnie z art. 52 ust 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa o której mowa powyżej to kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 14 lipca 2021r. Państwa , 64-050 Wielichowo, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. , obręb , gmina Wielichowo, dla inwestycji polegającej na budowie budynku gospodarczo-garażowego.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

Szerokość granicy frontowej wnioskowanego obszaru przylegającej do drogi publicznej to ok. 21,0m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 63,0m. W związku z tym przyjęto minimalny obszar analizowany w-tej odległości od wszystkich granic terenu inwestycji. Wyznaczony obszar jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym, a także obejmuje zabudowę przv tej samej drodze publicznej. W obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane o nr ewid. , obręb , gm. Wielichowo. Pozostałe działki to działki niezabudowane lub fragmenty działek, których zabudowa nie wkracza w wyznaczony obszar – nieuwzględnione w analizie.

Charakterystyka wnioskowanego terenu inwestycji:

- działka nr ewid. i części działki nr ewid. , obręb , gmina Wielichowo,
- powierzchnia wnioskowanego terenu: ok. 1150 m²,
- działka zabudowana: budynek mieszkalny jednorodzinny;
- lokalizacja: ul.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 i intensywności zabudowania terenu
UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	
a) Funkcja zabudowy	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zabudowa produkcyjna oraz budynki gospodarczo-garażowe.
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej i po tej samej stronie, zabudowa zlokalizowana w odległości od 1,0m do 5,0m oraz w granicy z działką drogową.
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wartości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 2,1% do 60,7%. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 23,2%.

Burmistrz Wielichowa
GP.6730.51.2021

Wielichowo, dnia 2021 r.



PROJEKT DECYZJI o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735), 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. 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia

..... w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ewid., obręb gmina Wielichowo,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie przydomowej oczyszczalni ścieków, na części działki nr ewid. obręb gmina Wielichowo.

1. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie przydomowej oczyszczalni ścieków.

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

1)	linia zabudowy:	a) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4,0m od granicy terenu inwestycji z działką drogową nr ewid., zgodnie z załącznikiem graficznym, (poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, z którą projektowany budynek musi być w minimum jednym punkcie styczny; ustalone parametry nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.), b) 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:	Maksymalnie 220,0m ² .
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	Minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji.
4)	szerokość elewacji frontowej:	Maksymalnie 20,0m.
5)	liczba kondygnacji:	Do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.

6)	wysokość budynku:	Maksymalnie 8,0m do kalenicy.
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	Maksymalnie 4,5m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – w rozumieniu okapu dachu głównego.
8)	geometrii dachu:	Dach spadzisty dwuspadowy o kącie nachylenia połąci dachowych od 25° do 45°. Ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść.
9)	inne ustalenia:	Teren inwestycji sąsiaduje z gruntami leśnymi Ls. Należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

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

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy ul. Gołębiej 2, 61-833 Poznań.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej – na warunkach gestora sieci;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej – na warunkach gestora sieci;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
4)	odprowadzanie ścieków:	do przydomowej oczyszczalni ścieków;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	projektowanym zjazdem do drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
8)	ilość miejsc parkingowych:	dwa 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;

8. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Działka nr _____ 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, niemniej jednak granicy z gruntami leśnymi (Ls). Należy zachować normatywne odległości projektowanych budynków od gruntów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Do Burmistrza Wielichowa dnia _____ wpłynął wniosek Pana _____ ul. _____, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ewid. _____ obręb _____ gmina Wielichowo.

Gmina Wielichowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Wielichowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Wielichowa. 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 i brak jest możliwości odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Otrzymują:

1. Pan

2. Strony postępowania wg rozdzielnika,

3. a/a

Projekt decyzji przygotował: mgr inż.

*- uprawniony urbanista na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. 2021 poz. 741) -*

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem 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

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Natomiast zgodnie z art. 52 ust 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa o której mowa powyżej to kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia **Pana** , ul. , w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ewid. obręb , gmina Wielichowo, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie przydomowej oczyszczalni ścieków.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

Szerokość granicy frontowej wnioskowanego obszaru przylegającej do drogi publicznej to ok. 38,0m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 114,0m. W związku z tym przyjęto minimalny obszar analizowany w tej odległości od wszystkich granic terenu inwestycji. Wyznaczony obszar jest spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym, a także obejmuje zabudowę przv tej samej drodze publicznej. W obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane o nr ewid. obręb gm. Wielichowo. Pozostałe działki to działki niezabudowane lub fragmenty działek, których zabudowa nie wkracza w wyznaczony obszar – nieuwzględnione w analizie.

Charakterystyka wnioskowanego terenu inwestycji:

- część działki nr ewid. obręb gmina Wielichowo, gmina Wielichowo,
- powierzchnia wnioskowanego terenu: ok. 3410 m²,
- działka niezabudowana,
- lokalizacja: ul.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 i intensywności zabudowania terenu
UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	
a) Funkcja zabudowy	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz budynki gospodarczo-garażowe.
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej i po tej samej stronie, zabudowa zlokalizowana w odległości 4,0m od granicy z działką drogową i w jej granicy.
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wartości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 1,2% do 15,4%. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 4,8%.

d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wartości szerokości elewacji frontowej budynków na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się na poziomie od 4,0m do 30,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 14,0m.
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach sąsiednich zostały przedstawione na załączniku graficznym. Na działkach sąsiednich wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi od 3,0m do 8,0m.
f) Wysokość budynków	Wysokości zabudowy na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o wysokości maksymalnie 9,0m.
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połączeń dachowych	Geometria dachu na działkach w obszarze analizowanym zostały przedstawione na załączniku graficznym. Występują budynki mieszkalne o dachach spadzistych dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 45°.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.
	Wnioskowany obszar ma dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 367/1.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
	Na terenie objętym analizą występują niezbędne elementy uzbrojenia technicznego - sieć elektroenergetyczna i wodociągowa. Z uwagi na brak sieci kanalizacji sanitarnej należy zaprojektować szczelny zbiornik na nieczystości lub przydomową oczyszczalnię ścieków.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
	W rejestrze gruntów wnioskowana działka o nr ewid. oznaczona jest jako grunty orne RVI i lasy LsVI. Inwestycja nie obejmuje gruntów leśnych.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
	Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

WYNIK ANALIZY URBANISTYCZNEJ sporządzonej do wniosku z dnia **Pana**
ul. **w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr**
ewid. obręb gmina Wielichowo

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wskaźników, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania analizy wykorzystano mapę zasadniczą w skali 1:1000, załączoną przez wnioskodawcę.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 i intensywności zabudowania terenu		
	WARTOŚCI WNISKOWANE	WYNIKI ANALIZY	
a) Funkcja zabudowy	Wnioskowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne.	W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz budynki gospodarczo-garażowe. Przedmiotowa inwestycja kontynuuje funkcję zabudowy występującą na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	-	Na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej i po tej samej stronie, zabudowa zlokalizowana w odległości 4,0m od granicy z działką drogową i w jej granicy. Należy kontynuować linię zabudowy z działek sąsiednich, t.j. w odległości 4,0m od granicy frontowej działki.	Tak, warunek spełniony
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Wnioskowana powierzchnia zabudowy wynosi do 220,0m ² , co stanowić będzie ok. 6,5% powierzchni terenu inwestycji.	Powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 1,2% do 15,4%. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi ok. 4,8%. Wnioskowana intensywność zabudowy przekracza wartość średnią, ale nie maksymalną wyniku analizy. Uwzględniając lokalizację i rodzaj planowanej inwestycji, uznano, że nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi do 20,0m.	Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się na poziomie od 4,0m do 30,0m, przy czym średnia szerokość to ok. 14,0m, a z tolerancją ± 20% wynosi od 11,2m do 16,9m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej przekracza wartość średnią, ale nie maksymalną wyniku analizy. Uwzględniając lokalizację i rodzaj planowanej inwestycji, uznano, że projektowany budynek w tym zakresie nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny okolicy.	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wnioskowana wartość tego parametru do 4,5m.	Na działkach sąsiednich wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi od 3,0m do 8,0m. Planowana inwestycja nie przekracza wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich.	Tak, warunek spełniony
f) Wysokość kalenicy lub attyki	Wnioskowane dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i wysokość zabudowy do 8,0m.	W obszarze analizowanym występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe o wysokości maksymalnie 9,0m. Projektowany budynek nie przekracza wysokości budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym.	Tak, warunek spełniony
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i	Wnioskowany dach spadzisty dwuspadowy o kącie	Występują budynki mieszkalne o dachach spadzistych dwu- i wielospadowych o kącie	Tak, warunek

układ połaci dachowych	nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.	nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Wnioskowany dach kontynuuje geometrię dachów w obszarze analizowanym.	spełniony
------------------------	--	--	-----------

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

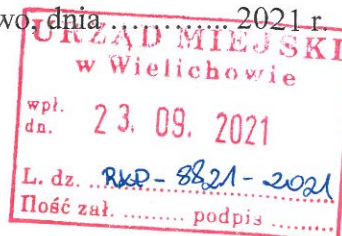
4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

Burmistrz Wielichowa
GP.6733.3.2021.MW

Wielichowo, dnia 2021 r.



PROJEKT DECYZJI
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 2 pkt 5, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust.1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53, art. 54, art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 poz. 735), art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 2204) oraz 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. Nr 164, poz. 1589) i na rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 września 2021r. (data wpływu: 17.09.2021r.)

, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego na działkach nr ewid. :
 , obręb
 , obręb
 , gm. Wielichowo,

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji polegającej na budowie kablowej linii elektroenergetycznej 0,4kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, na działkach nr ewid. :

obręb oraz na działkach nr ewid. , obręb , gm. Wielichowo,

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
Obiekt infrastruktury technicznej.
2. Rodzaj inwestycji:
Budowa kablowej linii elektroenergetycznej 0,4kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym.
3. Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - kablowa linia elektroenergetyczna 0,4kV – dł. ok. 259,0 mb,
 - złącze kablowo-pomiarowe ZK2x-2P – 3 szt;
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - należy zastosować takie rozwiązania organizacyjne i technologiczne, 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 ma tytuł prawny,
 - na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:
Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy ul. Gołębiej 2, 61-833 Poznań.
6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
Zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów sieci.
7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
Projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
8. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
Nie dotyczy.
9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.
Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
10. Inne warunki:
– należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego 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. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Wielichowa dnia 17 września 2021r., wpłynął wniosek
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu
publicznego polegającej na budowie kablowej linii elektroenergetycznej 0,4kV wraz ze
złączem kablowo-pomiarowym, na działkach nr ewid. _____
obręb Pruszkowo oraz na działkach nr ewid. _____, obręb _____ gm.
Wielichowo.

Gmina Wielichowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust 1 ww. ustawy o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Inwestor oraz właściciel nieruchomości, na której będzie lokalizowana inwestycja, o przedmiotowym fakcie zostali powiadomieni pisemnie.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, a także uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza ładu przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Wielichowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Wielichowa. 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 i brak jest możliwości odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Otrzymują:

- 1.
2. Pan (pełnomocnik),
3. Strony postępowania wg rozdzielnika
4. a/a

Projekt decyzji przygotował: mgr inż.

- uprawniony urbanista na podstawie art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741) -

ANALIZA

przeprowadzona na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem 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

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy:

Wniosek z dnia 6 września 2021r. (data wpływu: 17.09.2021r.)

, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie kablowej linii elektroenergetycznej 0.4kV wraz ze złączem kablowo-pomiarowym, na działkach nr ewid. , obręb , oraz na działkach nr ewid. , obręb , gm. Wielichowo.

2. Art. 53 ust. 3 ww. ustawy o PIZP

Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w m. .

Wnioskowane działki częściowo użytkowane są rolniczo oraz częściowo posiadają status drogi.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzono, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza ładu przestrzennego.