



Urząd Miejski w Krobi

ul. Rynek 1
63-840 Krobia
www.krobia.pl



Krobia, dnia 16.03.2023 roku

WO.1431.17.2023

Sz. P.

Odpowiadając na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 6 marca 2023 roku w załączeniu przekazuję wnioskowaną decyzję o warunkach zabudowy dla działki o numerze ewidencyjnym 264/1.

Z poważaniem

Z up. Burmistrza

Adam Sarnikowski
Naczelnik Wydziału
Organizacyjnego

Sprawę prowadzi: **Anna Polaszek**, tel. (65) 5712 818, e-mail: organizacja@krobia.pl

NIP 696-17-49-038
REGON 411 050 623

www.krobia.pl

tel.: (65) 5711 111

e-mail: krobia@krobia.pl

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 60 ust. 1 i 1a oraz art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), a także przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 6 lutego 2012 r., złożonego przez

u s t a l a m

na rzecz

następujące warunki zabudowy

na działce o numerze ewidencyjnym 264/1 położonej w obrębie geodezyjnym Pudliszki

- 1. Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa budynku garażowo-gospodarczego na terenie działki o numerze ewidencyjnym 264/1 położonej w obrębie geodezyjnym Pudliszki.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się strukturę funkcjonalną działki o numerze ewidencyjnym 264/1 jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: działka niezabudowana, użytkowana rolniczo.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od granicy frontowej przedmiotowej działki, jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy działki o numerze ewidencyjnym 265 – zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 40%;
 - 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 10,0 m,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego – 7,5 m;
 - 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 120,0 m²,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego – 50,0 m²;
 - 6) ilość kondygnacji:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 4 m,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego – do 3 m;
- 8) wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy dachu:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 8,5 m,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego – do 6,5 m;
- 9) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 0,7 m n.p.t.,
- 10) geometria dachu:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) budynku garażowo-gospodarczego – jednospadowy o nachyleniu połaci do 30° lub dwuspadowy o nachyleniu od 30° do 45°;
- 11) projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133);
- 12) projekt budowlany w miarę potrzeb należy uzgodnić pod względem:
 - a) zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej - § 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie zakresu uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137 z późn. zm.),
 - b) zgodności z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi - art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851 z późn. zm.),
 - c) wymogów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 264/1 stanowi grunt orny klasy bonitacyjnej IIIa o powierzchni 0,0605 ha;
- 2) nie istnieją potrzeby ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 3) nie występują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych o ochronie przyrody;
- 4) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu;
- 6) zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu.

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

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Inwestycję należy realizować zgodnie z art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po uzyskaniu technicznych warunków przyłączenia i zawarciu umowy przyłączeniowej z operatorem sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – ustala się korzystanie z indywidualnego źródła ciepła, energię dla celów grzewczych należy wytwarzać za pomocą urządzeń cechujących się wysoką sprawnością energetyczną oraz na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności takich jak: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – ustala się rozprowadzanie powierzchniowe na tereny nieutwardzone wnioskowanej działki lub odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich działek;
- 5) zagospodarowanie ścieków socjalno-bytowych – ustala się korzystanie z sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych – ustala się selektywne gromadzenie odpadów w odpowiednich pojemnikach na terenie posesji i wywóz przez jednostki uprawnione na podstawie zezwolenia Burmistrza Krobi.

Usytuowanie na działce budowlanej urządzeń do gromadzenia odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami § 30 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), a także przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza (Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez projektowany zjazd z drogi powiatowej oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDP;
- 2) należy zabezpieczyć miejsca postojowe w obrębie przedmiotowej działki w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska dla samochodów osobowych.

8. Linie wyznaczające teren inwestycji.

Granice analizy funkcjonalnej oraz granice terenu objętego decyzją wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

9. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) nie występuje potrzeba ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania ze środków łączności;
- 2) w przypadku, kiedy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów co szczególnie dotyczy odprowadzania wód opadowych oraz lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów – należy dokonać uzgodnień z ich właścicielami;
- 3) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- 4) wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie;
- 5) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę interesów osób trzecich, respektując wymagania określone w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

10. Inne warunki i ustalenia

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu.
- 4) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.
- 5) Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wygasa jeśli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

Decyzja została wydana na wniosek Pana _____ W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu niniejszej inwestycji, decyzję wydano w trybie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia decyzji zgodne są z przepisami odrębnymi.

W dniu 6 lutego 2012 r. Pan _____ zwrócił się z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku garażowo-gospodarczego na terenie działki o numerze ewidencyjnym 264/1 położonej w obrębie geodezyjnym Pudliszki. O wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania wniosków powiadomiono strony pismem z dnia 9 lutego 2012 r. Stroną postępowania administracyjnego, oprócz wnioskodawcy, był Pan _____, gdyż inwestor planował budowę budynku garażowo-gospodarczego w odległości 1,5m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 265 stanowiącą własność _____ Strony postępowania oraz stan faktyczny i prawny terenu ustalono, mając na względzie art. 220 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków, do której tutaj Urząd ma dostęp w drodze elektronicznej. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie złożyła wniosków i uwag do sprawy. Podczas postępowania administracyjnego wystąpiono zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o uzgodnienie projektu decyzji z Powiatowym Zarządem Dróg w Gostyniu, gdyż działka, na której ma być realizowana inwestycja przylega do drogi powiatowej (pismo z dnia 9 marca 2012 r.). Powiatowy Zarząd Dróg, w terminie 2 tygodni od dnia wystąpienia o uzgodnienie, nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie, co zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uważa się za dokonanie uzgodnienia. Następnie zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, stronom została zapewniona możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (pismo z dnia 29 marca 2012 r.). W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie skorzystała ze swoich uprawnień. Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował inż. Stefan Dutkowiak (ZOIU Z-132, upr. urbanistyczne nr 1508).

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- 1) mapa w skali 1:500,
- 2) analiza.

Otrzymują:

1.

2.

3. a/a



BURMISTRZ

Sebastian Czwojda

NINIEJSZA DECYZJA
JEST OSTATECZNA

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej
w kwocie zł dnia
89 1020 402 0000130208062582
Nr pokwit. lub rachunku bankowego

Króble, dnia 7 maja 2017r.

z up. Burmistrza

Andrzej Olejnik

NACZELNIK WYDZIAŁU INWESTYCJI
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

rodinspektor

K

Grzyźostaniak

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-5 USTAWY**

Część tekstowa

Podstawa prawna: art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

I. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy:

otrzymany w dniu 6.02.2012 r. dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowy budynku garażowo-gospodarczego na terenie działki nr ewid. 264/1 w m. Pudliszki, stanowiącej teren niezabudowany. Granice obszaru analizowanego wskazanego na załączniku graficznym wyznacza się zgodnie z ww. rozporządzeniem, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki i nie mniejszej niż 50 m, mierząc każdą stronę od granicy działki inwestycyjnej.

II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-5 ww. ustawy

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

1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRY, CECHY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art. 61 ust. 1 pkt.1

Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

W wyznaczonym obszarze przeanalizowano:

- a) funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny dróg publicznych;
- b) formę zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące jedno i dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym lub bez o wysokości do 10 m, budynki garażowe i gospodarcze jednokondygnacyjne, o wysokości do 9 m,
 - dachy na budynkach mieszkalnych zróżnicowane: płaskie oraz wielospadowe i dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° – 45° , dachy na budynkach garażowych i gospodarczych zarówno dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° – 45° jak i jednospadowe o kącie nachylenia 10° – 30° , występują także dachy płaskie,
 - szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od 6 m do 11 m, szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych – od 4 m do 13 m,
 - wysokość gzymsu elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od 3 m do 8 m,
 - średnia powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych ok. 100 m^2 , średnia powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych ok. 80 m^2 ;
- c) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działek do 30%;
- d) linię zabudowy – budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe są zlokalizowane w odległości ok. 4 m – 7 m.

2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Działka nr ewid. 264/1 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej – dz. nr ewid. 305.

3. UZBROJENIE TERENU

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Dla projektowanej inwestycji są zabezpieczone potrzeby w zakresie dostawy energii elektrycznej, wody oraz odbioru ścieków socjalno-bytowych.

4. KONIECZNOŚĆ UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cel inwestycyjny.

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi pod warunkiem usytuowania jej w sposób określony w decyzji o warunkach zabudowy.

PODSUMOWANIE

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-5:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej. W toku postępowania stwierdzono, że zostały łącznie spełnione wszystkie warunki dla wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W załączeniu:

- mapa w skali 1:500.

Analizę opracował:

- inż. Stefan Dutkowiak upr. ZOIU Z-132, upr. urbanistyczne nr 1508,
- mgr Konrad Borowski.


inż. Stefan Dutkowiak
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1508
Zachodnia Okręgowa
Izba Urbanistów Z-132