

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 18 października 2021 r., w imieniu Pudliszki Sp. z o.o., ul. Fabryczna 7, Pudliszki, 63-840 Krobia, przez pełnomocnika

u s t a l a m

na rzecz Pudliszki Sp. z o.o.

następujące warunki zabudowy

na działce o numerze ewidencyjnym 306/1 położonej w obrębie geodezyjnym Pudliszki dla wykonania jednego urządzenia umożliwiającego pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, o wydajności powyżej 10 m³/h, przeznaczonych do produkcji żywności oraz dla zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia

1. **Rodzaj inwestycji i lokalizacja:** wykonanie jednego urządzenia umożliwiającego pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, o wydajności powyżej 10 m³/h, przeznaczonych do produkcji żywności oraz dla zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia na terenie działki o numerze ewidencyjnym 306/1 położonej w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobia.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) utrzymuje się dotychczasową strukturę funkcjonalną terenu objętego decyzją jako teren zabudowy produkcyjnej – oznaczony na załączniku graficznym symbolem P;
 - 2) obecny stan zagospodarowania terenu: obszar zurbanizowany, zabudowany budynkiem i urządzeniami związanymi z poborem, oczyszczaniem i dystrybucją wód podziemnych przeznaczonych do spożycia – hydrofornia i SUW.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony granicy frontowej wnioskowanej działki, wzdłuż drogi gminnej – zgodnie z załącznikiem graficznym; od pozostałych granic wnioskowanej działki należy zachować odległości zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 1) przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne realizować z zachowaniem normatywnych odległości od przebiegających sieci infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych przewodów wodociągowych i przewodów kanalizacji deszczowej; przedmiotową inwestycję realizować z zachowaniem odpowiednich wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401);

- 2) planowane zamierzenie inwestycyjne prowadzić po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.) oraz po zatwierdzeniu projektu robót geologicznych zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1420);
- 3) parametry inwestycji:
 - a) średnica zewnętrzna:
 - rury nadfiltrowej – maksymalnie 330 mm,
 - filtru siatkowego – maksymalnie 330 mm,
 - rury podfiltrowej z denkiem – maksymalnie 330 mm,
 - przewodników centrujących – maksymalnie 440 mm,
 - kolumny przewodnikowej – maksymalnie 508 mm,
 - kolumny technicznej – maksymalnie 457 mm,
 - b) ilość poboru wód podziemnych – maksymalnie 30 m³/h,
 - c) powierzchnia zabudowy – obudowa ujęcia – maksymalnie 3,6 m²,
 - d) głębokość otworu wiertniczego ujęcia wód podziemnych – maksymalnie 65 m p.p.t.,
- 4) szerokość elewacji frontowej, ilość kondygnacji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu, gzymsu lub attyki, wysokość mierzona od poziomu terenu do kalenicy, geometria dachu – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego decyzją min 50%.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 306/1 stanowi tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, o powierzchni 1,39 ha – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326) przedmiotowy obszar nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 2) na terenie objętym niniejszą decyzją dopuszcza się lokalizację inwestycji mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 73 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Wykonaniu zastępczego urządzenia wodnego 8B, służącego do poboru wód podziemnych o wydatku powyżej 10 m³/h, na terenie dz. ewid. nr 306/1 ob. 0015 Pudliszki” (WIGP.6220.10.2021.OS z dnia 3 września 2021 r.);
- 4) 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 2021 r., poz. 1973);
- 5) 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;
- 6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalną rzeźbę terenu,
- 7) zgodnie z art. 395 pkt 5 i 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2233) pozwolenia wodnoprawnego albo zgłoszenia wodnoprawnego nie wymaga wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód ujęć o głębokości do 30 m oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznej nieprzekraczalnej 5m³ na dobę. W przypadku przekroczenia ww. parametrów wymagane jest uzyskanie odpowiedniej zgody wodnoprawnej;

- 8) w wypadku występowania niezainwentaryzowanej sieci urządzeń melioracyjnych należy w momencie uszkodzenia zabezpieczyć ich sprawność, a informację o wystąpieniu przekazać do Zarządu Zlewni w Lesznie.
- 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.).
- 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 1) zaopatrzenie w wodę – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej, na warunkach dotychczasowych;
 - 3) zaopatrzenie w energię ciepłą – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
 - 5) odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się;
 - 6) zagospodarowanie odpadów stałych – z uwagi na charakter przedsięwzięcia nie ustala się.
- 7. Ustalenia w zakresie komunikacji:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej gminnej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem KDG;
 - 2) ilość miejsc postojowych – z uwagi na charakter inwestycji nie ustala się.
- 8. Ustalenia dotyczące terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych** – działka o numerze ewidencyjnym 306/1 zlokalizowana w obrębie Pudliszki, położona jest poza terenami górniczymi, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 9. Ustalenia dotyczące obszaru w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy oraz obszaru strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także obszaru strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu** – planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.) oraz nie znajduje się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, a także nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 10. Linie wyznaczające teren inwestycji.**
Granice terenu objętego decyzją określające linie wyznaczające teren inwestycji wskazano na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 11. 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 2020 r., poz. 1333 ze zm.).

12. 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:
 - a. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 18 października 2021 roku, w trybie art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), w imieniu Pudliszki Sp. z o.o., złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na wykonaniu jednego urządzenia umożliwiającego pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, o wydajności powyżej 10 m³/h, przeznaczonych do produkcji żywności oraz do zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia na terenie działki o numerze ewidencyjnym 306/1 położonej w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, gmina Krobica.

Na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym w celu realizacji inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Burmistrz Krobi na podstawie art. 53 ust. 3 ww. Ustawy dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem, stwierdził że inwestycja na terenie działki o numerze ewidencyjnym 306/1 w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki spełnia warunki

wymagane w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wnioskowanej inwestycji wydana została przez Burmistrza Krobi w dniu 3 września 2021 r. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Wykonaniu zastępczego urządzenia wodnego 8B, służącego do poboru wód podziemnych o wydatku powyżej 10 m³/h, na terenie dz. ewid. nr 306/1 ob. 0015 Pudliszki” (Nr pisma WIGP.6220.10.2021.OS z dnia 3 września 2021 r.).

Ponieważ decyzja w całości uwzględnia żądania wnioskodawcy odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia.

Stwierdzając zgodność planowanego przedsięwzięcia z przepisami szczególnymi i odrębnymi, należało orzec jak w sentencji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy opracował

POUCZENIE

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



BURMISTRZ
Łukasz Kubicki

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000,
2. Analiza wraz z mapą w skali 1:1000.

Otrzymują strony postępowania:

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW,
O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1-6 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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: Pudliszki Sp. z o.o., ul. Fabryczna 7, 63 – 842 Pudliszki, otrzymany w dniu 18.10.2021 r. dla wykonania jednego urządzenia umożliwiającego pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, o wydajności powyżej 10 m³/h, przeznaczonych do produkcji żywności oraz dla zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia na terenie działki o numerze ewidencyjnym 306/1, położonej w miejscowości Pudliszki, obręb Pudliszki, stanowiącej tereny przemysłowe. 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. Przy czym zauważyć i wyjaśnić trzeba fakt występowania w obszarze analizowanym także fragmentów działek. Jednak biorąc po uwagę, że stanowią one części większych całości jakimi są działki ewidencyjne, to w analizie uwzględniono sposób zagospodarowania i użytkowania całości tych działek. Stanowisko takie potwierdza przyjęte orzecznictwo sądów administracyjnych, z których wynika, że w każdej indywidualnej sprawie organ określający warunki zabudowy musi poddać analizie obszar tworzący urbanistyczną całość, tak aby możliwe było dokonanie rzetelnej oceny sytuacji faktycznej pod względem możliwości zrealizowania planowanej inwestycji, przy jednoczesnym zachowaniu koniecznych wymogów wynikających z ustawy (wyrok NSA z dnia 20 marca 2012 r. sygn. akt II OSK 10/11; wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1520/07; wyrok NSA z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt 1153/08). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,

o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Zakres spełnienia warunków art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy

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

1. KONTYNUACJA FUNKCJI, PARAMETRZY, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - tereny zabudowy zagrodowej,
 - tereny zabudowy produkcyjnej, na których położone są budynki i obiekty infrastruktury technicznej,
 - tereny użytków rolnych,
 - tereny dróg publicznych
 - tereny dróg wewnętrznych;
- b) linię zabudowy – przebieg linii zabudowy nieregularny – tworzy uskok, co uwarunkowane jest usytuowaniem obiektów budowlanych w różnej odległości względem granicy działki drogi gminnej, od 2 m do 25 m, dodatkowo na terenie objętym analizą znajduje się zabudowa usytuowana bezpośrednio przy granicy działki drogi gminnej;
- c) intensywność wykorzystania terenu:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – od ok. 0,4% do ok. 81,7%,
 - średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla obszaru analizowanego – 3,1%;

d) formę zabudowy:

- budynki mieszkalne jedno, dwu, trzy i czterokondygnacyjne z poddaszem użytkowym lub bez, o wysokości do ok. 12 m,
budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie i inne budynki niemieszkalne jedno i dwukondygnacyjne, o wysokości do ok. 10 m,
- dachy na budynkach mieszkalnych: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do ok. 12° oraz dwuspadowe symetryczne i asymetryczne, a także wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od ok. 20° do ok. 45°, i równoległym oraz prostopadłym kierunku głównych kalenic w stosunku do frontu działek,
dachy na budynkach garażowych, gospodarczych, inwentarskich i innych budynkach niemieszkalnych: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do ok. 12°, jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do ok. 30° oraz dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od ok. 15° do ok. 45° i równoległym oraz prostopadłym kierunku głównych kalenic w stosunku do frontu działek,
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – od ok. 5,3 m do ok. 34,5 m,
średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 13,9 m, co przy zastosowaniu tolerancji $\pm 20\%$, daje przedział od 11,1 m do 16,7 m,
szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i innych budynków niemieszkalnych – od ok. 1,9 m do ok. 52,0 m,
średnia szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i innych budynków niemieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 10,1 m, co przy zastosowaniu tolerancji $\pm 20\%$, daje przedział od 8,1 m do 12,1 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu okapu lub attyki budynków mieszkalnych – od ok. 3,0 m do ok. 7,5 m w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz do ok. 11,5 m w przypadku stropodachów na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu okapu lub attyki budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i innych budynków niemieszkalnych – od ok. 2,5 m do ok. 6,5 m,
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych – od ok. 68 m² do ok. 406 m²,
powierzchnia zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i innych budynków niemieszkalnych – od ok. 7 m² do ok. 501 m².

2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Działka o numerze ewidencyjnym 306/1 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej – działka numer ewidencyjny 117/1.

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 i wody.

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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.) albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Działka o numerze ewidencyjnym 306/1 objęta niniejszą decyzją i stanowiąca tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

6. POŁOŻENIE W OBSZARZE DLA KTÓREGO USTANOWIONY ZOSTAŁ ZAKAZ WZNOSZENIA I UTRZYMYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH NA POBYT LUDZI ORAZ W OBSZARZE STREFY KONTROLOWANEJ I STREFY BEZPIECZEŃSTWA

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 6

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowana inwestycja położona jest poza obszarem dla którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz poza obszarem strefy kontrolowanej i strefy bezpieczeństwa.


PODSUMOWANIE

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1 – 6:

- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz 428 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy.


BURMISTRZ
Łukasz Kubiak

W załączeniu:

- mapa w skali 1:1000.

Analizę opracował:

-

uprawniony do sporządzania projektów decyzji
o ustaleniu warunków zabudowy
na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)