

**DECYZJA
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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 października 2016 r., Gminy Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez Biuro Realizacji Inwestycji Sebastian Dubicki, ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid. 82/1 i 82/4, obręb Krzekotowice (ark. mapy 2), miejscowość Magdalenki, gmina Pępowo;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-garażowego z wiatą magazynową na działkach o nr ewid. 82/1 i 82/4, obręb Krzekotowice (ark. mapy 2), miejscowość Magdalenki, gmina Pępowo.

1. **Rodzaj zabudowy:**
zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
budowa budynku magazynowo-garażowego z wiatą magazynową.

3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

1)	linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym, dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, części podziemnych budynku, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów, schodów zewnętrznych;
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	maksymalnie 150 m ² powierzchni zabudowy;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 75% powierzchni terenu objętego decyzją;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie 8,0 m;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna;
6)	wysokość kalenicy:	maksymalnie 7,0 m;
7)	geometrii dachu:	dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
8)	inne ustalenia:	realizacja inwestycji dopuszczona po rozbiórce zabudowy gospodarczej zlokalizowanej w miejscu sytuowania budynku.

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.

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

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącego przyłącza sieci elektroenergetycznej;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji;
4)	odprowadzanie ścieków:	nie dotyczy ze względu na charakter inwestycji;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem z drogi publicznej;
8)	ilość miejsc parkingowych:	minimum 1 miejsce parkingowe na terenie objętym decyzją.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;

8. 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 ustala się.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Do Wójty Gminy Pępowo w dniu 27 października 2016 r., wpłynął wniosek Gminy Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez Biuro Realizacji Inwestycji Sebastian Dubicki, ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku magazynowo-garażowego z wiatą magazynową na działkach o nr ewid. 82/1 i 82/4, obręb Krzekotowice (ark. mapy 2), miejscowość Magdalenki, gmina Pępowo.

Gmina Pępowo 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 2003 r. 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.

Stwierdzam, że niniejsza decyzja

stała się ostateczna

z dniem 7.12.2016 r.

Pępowo, dnia 7.12.2016 r.

WÓJT

Stanisław Krysiński



WÓJT
Stanisław Krysiński

POUCZENIE

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

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

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP

(zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Załączniki:

1. *Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy oraz analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;*
2. *Część tekstowa analizy (2a i 2b);*

Otrzymują:

I. Inwestor:

1. Sebastian Dubicki Biuro Realizacji Inwestycji, ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz reprezentujący Gminę Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo

II. a/a

**WYDANO DO CEŁÓW
OPINIODAWCZYCH**

16311114

2016-11-0

Francelina


Wage: 1.50
Barbara Strö

UŻYTE OZNACZENIA GRAFICZNE: SKALA: 1:1000

 Granica terenu objętego decyzją

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

☐ Obowiązująca linia zabudowy

☐  Odległości zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r., poz 690 z późn. zm.)

URZĄD GMINY
63-830 Pępowa, ul. Śl. Nadstawek 6
woj. wielkopolskie
tel. (0-65) 5736 305, 311, fax 57 60 32
Regon 000541144, NIP 696-00-13-128

Mapa niniejsza stanowi
załącznik Nr
do decyzji Nr WRG.6430.65.2016

WÓJT
Stanisław Krywicki

URZĄD GMINY

63-830 Pępowo, ul. Śl. Nadstawek 6
woj. wielkopolskie
tel. (0-65) 5736 305, 311, fax 573 60 32
Regon 000541144, NIP 696-00-13-128

Mapa niniejsza stanowi

załącznik Nr1/

do decyzji Nr WR6.6430.65.2016

WÓJT

Stanisław Krywicki

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie 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. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) i zgodnie z rozporządzeniem 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).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 27 listopada 2016 r., Gminy Pępowo, ul. St. Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez Biuro realizacji inwestycji Sebastian Dubicki, ul. Słoneczna 6, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku magazynowo-garażowego z wiatą magazynową, na działkach o nr ewid. 82/1 i 82/4, obręb Krzekotowice, akr. 2, gmina Pępowo.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

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:	
a) Funkcja zabudowy	na obszarze objętym analizą występuje zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą i garażową; wnioskowana do realizacji zabudowa magazynowo-garażowa stanowić będzie uzupełnienie funkcji przedmiotowego terenu, tj. funkcji mieszkaniowo-usługowej;	
b) Linie zabudowy	budynki zlokalizowane są w różnych odległościach od drogi publicznej – najbliższej w jej liniach rozgraniczających na działkach o nr 80 i 83, najdalej – w odległości ok. 12,0 m od jej linii rozgraniczającej w przypadku zabudowy na działce o nr 40/1;	
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	1% - na działce o nr ewid. 84, 2% - na działce o nr ewid. 83, 3% - na działkach o nr ewid. 43, 81, 4% - na działce o nr ewid. 79, 6% - na działce o nr ewid. 80, 11% - na działce o nr ewid. 40/1; średnia wartość powierzchni zabudowy to ok. 4%; realizacja wnioskowanej inwestycji wiązałaby się z osiągnięciem na przedmiotowym terenie powierzchni zabudowy na poziomie ok. 8% - wartość ta przekracza średnią, jednakże nie przekracza wartości maksymalnej tego wskaźnika;	Tak
d) szerokość elewacji frontowej	szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 7,0 m na działce o nr 84 do 32,0 m na działce o nr 80; średnia wartość tego parametru wynosi ok. 14,0 m, co tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 11,2 m do 16,8 m;	
e) Wysokość kalenicy lub attyki	wysokość budynków nie przekracza 9,0 m;	
f) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	dominują budynki o dachach skośnych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, występują również budynki o dachach płaskich.	

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
----	---	-----

W O J T
Stanisław Krysiński

mgr inż. Andrzej Kozłowski

Przewodniczący Komisji Technicznej
Załącznik nr 1 do uchwały nr 12/16 z dnia 11.11.2016 r.

ZAC. NR 2b DO DECYZJI NR WRG. 6730.65.2016

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 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

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

WÓJT
Stanisław Krywicki

mgr inż. Andrzej Kozłowski
poufność
data: 14.07.2016 r.