



DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1-5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), po rozpatrzeniu wniosku, w ramach inwestycji własnej:

Gminy Trzcianka, ul. gen. W. Sikorskiego 7, 64-980 Trzcianka

z dnia 17.05.2021 r.

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:
**budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obrębie geodezyjnym
Trzcianka, na działce nr ewid.: 752**

na podstawie:

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

USTALAM

następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – funkcja zabudowy i sposób zagospodarowania terenu oraz lokalizacja inwestycji:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obrębie geodezyjnym Trzcianka, na działce nr ewid.: 752.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- *wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,*
- *wysokość budynków: do 12 m,*
- *geometria dachów: dachy strome o kącie nachylenia min. 30°, kalenica główna równoległa do frontu działki,*
- *szerokość elewacji frontowej: od 20 m do 40 m,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%,*
- *należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, tj. minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,*
- *inwestycję należy oddzielić od strony przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pasem zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m, z przewagą odmian zimozielonych.*

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- *inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.),*
- *w trakcie realizacji oraz funkcjonowania planowanej inwestycji należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne, które pozwolą zachować właściwe parametry fizyko – chemiczne wód podziemnych, gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej.*

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

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

- *inwestycja posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowany zjazd,*

- zasilanie w energię: z systemu elektroenergetycznego na warunkach dostawcy,
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach dostawcy,
- odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach odbiorcy,
- odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach odbiorcy,
- gromadzenie i usuwanie odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- należy projektować zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- na podstawie art. 61 § 4 Kpa (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji. Strony wniosły zastrzeżenia,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii cieplnej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o ustaleniu warunków zabudowy można wydawać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Jeżeli decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ww. ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustalenie warunków zabudowy.

UZASADNIENIE

Dnia 17.05.2021 r. w ramach inwestycji własnej Gminy Trzcianka, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obrębie geodezyjnym Trzcianka, na działce nr ewid.: 752.

W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ wniosek był kompletny.

Burmistrz Trzcianki, o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy ww. inwestycji, zawiadomił strony tego postępowania.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Sylwia Kęcińska, członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WP – 0815.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5, tj.:

- 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.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia wymagało uzgodnienia projektu decyzji zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 59 ze zm.) oraz zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5, 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przeprowadzenia analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w myśl art. 53 ust. 3 ww. ustawy oraz zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Po uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień ponownie zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie. Także o możliwości wniesieniu ewentualnych uwag. Strony nie wniosły zastrzeżeń.

Wobec powyższego, po rozpatrzeniu wniosku, przeprowadzeniu analizy obszaru inwestycji i zgromadzonych dokumentów oraz po uzyskaniu wymaganych, przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozytywnych uzgodnień, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, za pośrednictwem Burmistrza Trzcianki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



/ pieczęć okrągła /

Z up. BURMISTRZA

Witold Futyrski
Zastępca Burmistrza

.....
/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji /

Otrzymują:

1. Gmina Trzcianka, ul. gen. W. Sikorskiego 7, 64-980 Trzcianka.
2. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki, ul. Rybaki 6, 64-700 Czarnków.
3. PKP S.A. Centrala Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, Al. Niepodległości 8, 61-875 Poznań.
4. Wg rozdzielnika.
5. Aa.