



Sygn. akt: RPN.6730.27.2024

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Państwa Teresy i Roberta Grzybek

z dnia 31.01.2024 r.

dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

**budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
w obrębie geodezyjnym Rychlik, gm. Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 292/5**

na podstawie:

art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

U S T A L A M

następujące warunki zabudowy:

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

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Rychlik, gm. Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 292/5.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- *wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,*
- *wysokość budynku: do 9,5 m,*
- *geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia min. 30°, główna kalenica dachu równoległa do frontu działki,*
- *szerokość elewacji frontowej: od 13 m do 15 m,*
- *wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 10%,*
- *powierzchnia nieprzekształcona biologicznie min. 30%,*
- *należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych, tj. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.*

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:

należy projektować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

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

- *inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy sprawdzić zgodność dostępu inwestycji do*

drogi publicznej z zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.);

- *zasilanie w energię: z systemu elektroenergetycznego na warunkach dostawcy,*
- *zaopatrzenie w wodę: do sieci wodociągowej na warunkach dostawcy,*
- *odprowadzenie ścieków bytowych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego, lub przydomowej oczyszczalni ścieków, wykonanych zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- *odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: powierzchniowo na własny teren nieutwardzony,*
- *gromadzenie i usuwanie odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.*

6. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

- *należy projektować zgodnie z przepisami prawa budowlanego (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).*

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

- *na podstawie art. 61 § 4 Kpa (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) zawiadomiono strony o planowanej inwestycji. Strony nie wniosły zastrzeżeń,*
- *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 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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 ustaleniu warunków zabudowy.

UZASADNIENIE

Dnia 31.01.2024 r. Państwo Teresa i Robert Grzybek zwrócili się do Burmistrza Trzcianki o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie geodezyjnym Rychlik, gm. Trzcianka, na działce o nr. ewid.: 292/5. 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), 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.

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. 53 ust. 4 pkt. 2, 2a, 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.

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. Przed upływem 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 /

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

Otrzymują:

1. Pani Teresa Grzybek, Przyłęki 35/3, 64-910 Przyłęki.
2. Pan Robert Grzybek, Przyłęki 35/3, 64-910 Przyłęki.
3. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki, ul. Rybaki 3, 64-700 Czarnków.
4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła.
6. Wg rozdzielnika.
7. aa.

