



DECYZJA NR 78/WZ-II/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4. ust. 2 pkt 2 art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku ZWKiUK Sp. z o. o w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, na podstawie przepisów szczególnych

**ustalam warunki zabudowy
dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie
wolnostojącej na działce o nr ewid. 268/28 obręb 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin**

I. WARUNKI ZABUDOWY W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ I FORMALNO – PRAWNEJ (zał. Nr 2 do decyzji)

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się, iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 teże ustawy do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce o nr ewid. 268/28 obręb 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin.

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz.503).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.)
4. Obowiązujące przepisy odrębne;
 - 4.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021r, poz. 2351 z późn. zm.),
 - 4.2. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2021r., poz.869 z późn. zm.),
 - 4.3. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 1693 z późn. zm.),
 - 4.4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r., poz. 1973 z późn. zm.),
 - 4.5. Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2233 z późn. zm.),
 - 4.6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 716 z późn. zm.),
 - 4.7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022, poz.840),
 - 4.8. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r, poz. 916),
 - 4.9. Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r., poz. 1326 z późn. zm.),
 - 4.10. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022r., poz. 1029),
 - 4.11. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. 2022, poz. 699),
 - 4.12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.),
 - 4.13. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 1297),
 - 4.14. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r., poz. 2028),
 - 4.15. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022r., poz. 1072),
 - 4.16. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021r., poz. 1990 ze zm.),
 - 4.17. Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 195),
 - 4.18. Ustawa z dnia 26 czerwca 1974r. Kodeks Pracy (Dz. U. z 2020r., poz. 1320 z późn. zm.),
 - 4.19. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z .2022r., poz. 559),
 - 4.20. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 461 z późn. zm.),
 - 4.21. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.),
 - 4.22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2022, poz. 1225),
 - 4.23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1839),
 - 4.24. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010, poz. 719 z późn. zm.),
 - 4.25. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1390 z późn. zm.),
 - 4.26. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012, poz. 463),
 - 4.27. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030),

- 4.28. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
- 4.29. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014r., poz. 112).
- 4.30. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, (Dz. U. z 2016, poz.124 z późn. zm.),

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- rozbiórka istniejących na działce budynków technicznych niemieszkalnych.

1.1. Funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: funkcja mieszkalna.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego będące wynikiem analizy, o której mowa w § 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a którą przeprowadzono w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Linia zabudowy: Dla zachowania ładu przestrzennego postanowiono na podstawie § 4. 4. RMI wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy drogi wewnętrznej o nr ewid. 268/26. Pozostałe odległości od granic działek sąsiednich należy wyznaczyć zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 16,4%.

Szerokość elewacji frontowej: pojedynczy budynek mieszkalny od 12,16 m do 18,24 m,

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do okapu do 4,5 m,

Geometria dachu(kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych): dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połączeń dachowych od 40^o do 45^o.

Kierunek kalenicy dachu głównego jako równoległy lub prostopadły do granicy z drogą wewnętrzną działką o nr ewid. 268/26.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych: Minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny zlokalizować w obrębie wnioskowanej działki obejmuje to również miejsce w garażu.

Sposób gromadzenia odpadów stałych: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie

3.1. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- z art. 59. ust. 1, pkt 2 wnioskowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

3.2. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;

Zamierzona inwestycja nie może swym oddziaływaniem na środowisko i zdrowie ludzi wybiegać poza działkę, oraz nie może być źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery, gleby oraz promieniowania, drgań i hałasu.

-z art. 75. ust. 1 - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany do ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronie gleby, zieleni i stosunków wodnych.

3.3. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

Planowana inwestycja realizowana będzie na działce o nr ewid. 268/28 o łącznej pow. 0,1634 ha oznaczonej w ewidencji gruntów B – tereny mieszkaniowe. Wyżej wymienione grunty nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.4. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne;

- z art. 234 ust. 1: właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

- odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,

- obszary ochronne zbiorników wód podziemnych i ujęć wodnych z ustaleń w trybie ustawy Prawo wodne – teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

3.5. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej: nie dotyczy,

3.6. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej;

- z art. 6 ust.1 ustawy; wszyscy biorący udział w jakimkolwiek zakresie w niniejszej inwestycji są obowiązani uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej przy zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu.

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

4.1. Z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; nie dotyczy, natomiast

- z art. 32 ust. 1; Podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z przedmiotową inwestycją należy przestrzegać zapisu ww. art. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami o brzmieniu „Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).”

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, zgodnie z warunkami przyłączenia z dnia 04.08.2022 r. numer: 45489/2022/OD4/ZR4.

5.2. Woda i kanalizacja sanitarna- poprzez projektowane przyłącze do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z pismem z dnia 08.08.2022r. znak DWK/Z/936/2022 ZWKiUK Spółka z o.o. w Świebodzinie, informuje, że w pobliżu wnioskowanej nieruchomości istnieją sieć wodociągowa o średnicy $\varnothing 90\text{mm}$ oraz sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ będące w posiadaniu ZWKiUK Sp. z o. o. w Świebodzinie.

W związku z powyższym potencjalnie istnieją możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Istnienie faktycznej możliwości przyłączenia badane jest na etapie procedury wydawania warunków technicznych przyłączenia.

ZWKiUK Sp. z o. o. w Świebodzinie oświadcza, że ewentualna możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zostanie określona po złożeniu wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, określającego, ściśle oczekiwane parametry w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków.

5.3. Kanalizacja deszczowa; (z rozp. Min. Infra. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Wody opadowe z dachu budynku na teren własnej posesji lub do zbiornika z możliwością wykorzystania do podlewania trawników itp..

- Z rozdziału 5 § 29 Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu ich kierowania na teren sąsiedniej nieruchomości bez zgody właściciela jest zabronione.

5.4. Dostęp do drogi publicznej; Działka o nr ewid. 268/28 posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 216/4 poprzez działkę o nr ewid. 268/26. Wnioskodawca wskazał we wniosku dla terenu inwestycji pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 275/5 poprzez drogi wewnętrzne działki o nr ewid. 268/26, 268/33, 270 poprzez nowo projektowany zjazd.

5.5. Ogrzewanie – z kotłowni własnej lub/i odnawialnych źródeł energii

5.6. Gaz; nie wnioskowano

6. Ustalenia wymagań dotyczących interesów osób trzecich:

6.1. Z art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego przy projektowaniu, budowie i użytkowaniu budynku należy zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich w tym;

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,

- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

7.1. Nie stwierdzono występowania terenów i obiektów jw. wobec powyższego nie stwierdzono potrzeby ustalania dodatkowych, szczególnych warunków zabudowy.

8. Linia rozgraniczająca teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

II. INNE UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

1. **Z art. 36 ust. 1 i 3 w związku z art. 63 ust 3. ustawy;** jeżeli wskutek wydanej decyzji wartość nieruchomości w strefie oddziaływania planowanej inwestycji, ulega obniżeniu lub korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub w sposób istotny ograniczone, właściciel nieruchomości, której wartość uległa obniżeniu, może dochodzić odszkodowania równego obniżeniu jej wartości, a koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. **Z art. 63, ust. 1 ustawy;** w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

3. **Z art. 63, ust. 2 ustawy;** decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

4. **Z art. 63, ust. 4 ustawy;** 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.

5. **niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oraz nie powoduje zmiany wartości nieruchomości.**

UZASADNIENIE DECYZJI

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się na wniosek zainteresowanego zgodnie z art. 4. ust. 2 pkt 2 na podstawie art. 59 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po spełnieniu warunków koniecznych do jej wydania, o których mówi art. 61. ust 1 ustawy i po analizie przeprowadzonej i określonej w załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

W myśl art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy jeżeli planowane przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy zawiera określone warunki ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tak by został zachowany podobny charakter w odniesieniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Na podstawie art. 59 1. ustawy o pizp „Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust.1 i art.86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio”

Jak stanowi art. 61 ust. 1 ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków:

- 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.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz art. 61 kpa stwierdzam, iż zostały spełnione warunki konieczne, o których stanowi art. 61. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji określonej wnioskiem. Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego oraz warunków zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż w rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi prawne oraz nie występuje sprzeczność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Po rozpatrzeniu wszystkich niezbędnych danych wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce o nr ewid. 268/28 obręb 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

- dla tego terenu zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji,

Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie;

-Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze. ul. Niepodległości 7 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty 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. Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest niemożność zaskarżenia decyzji do organu odwoławczego i wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

-Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 51 przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary za nieterminowe wydanie decyzji.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji

Nr 2, Nr 3 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opisowe i graficzne,

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Wiesławę Stachowiak-Potok wpisaną na listę Lubuskiej Okręgowej Izby

Architektów z siedzibą w Gorzowie Wlkp. pod nr LU-0065

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021r., poz. 1923 ze zm.) czynności urzędowe związane z wnioskowaną inwestycją nie podlegają opłacie skarbowej.



z up. BURMISTRZA
Agnieszka Gołębiowska
Gołębiowska
KIEROWNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Otrzymują:

1. **wg rozdzielnika w aktach sprawy,**

2. **aa**

Administratorem danych osobowych stron biorących udział w niniejszym postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest Burmistrz Świebodzina z siedzibą ul. Rynkowa 2, 66-200 Świebodzin. Inspektorem Ochrony Danych w Urzędzie Miejskim w Świebodzinie jest Pani Monika Matela, e-mail: monika.matela@cbi24.pl. Szczegółowe informacje o regulach przetwarzania danych dostępne są na stronie www.bip.swiebodzin.eu.

Zgodnie z § 9 ust. 2 rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 4. ust. 4 pkt 2; art. 53 ust. 3 i 4 w związku z art. 64 ust.1; i art.61 ust 1-6 i art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) zwana dalej ustawą o PiZP.

**dla inwestycji
polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na działce o nr ewid. 268/28 obręb 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin**

I. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PROJEKTOWANA JEST REALIZACJA INWESTYCJI (art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy PiZP),

A. Wniosek;

1. Wnioskodawca: Zakład Wodociągów Kanalizacji i Usług Komunalnych Sp. z o. o.

2. Przedmiot wniosku:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,
- rozbiórka istniejących na działce budynków technicznych niemieszkalnych.

3. Lokalizacja terenu objętego wnioskiem działka o nr ewid. 268/28 położona w obrębie 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin.

4. Opis terenu objętego wnioskiem: działka o nr ewid. 268/28 o łącznej pow. 0,1634 ha oznaczona w ewidencji gruntów B – tereny mieszkaniowe.

5. Sąsiedztwo: teren działki wnioskowanej o nr ewid. 268/28 graniczy:

5.1. z działką o nr ewid. 268/26 oznaczoną w ewidencji dr- droga,

5.2. z działką o nr ewid. 268/36 oznaczoną w ewidencji W- grunty pod rowami, Br-RIVa- grunty rolne zabudowane,

5.3. z działką o nr ewid. 46 oznaczoną w ewidencji RIIIa - grunty orne, W-RIIIa- grunty pod rowami, Br-RIIIa- grunty rolne zabudowane,

5.4. z działką o nr ewid. 268/27 oznaczoną w ewidencji RIVa- grunty orne, B- tereny mieszkaniowe.

6. Obszar oddziaływania; Dla wnioskowanej inwestycji- obszar wnioskowanej działki. Organ administracji publicznej w oparciu o art. 28 ustawy kpa oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz zakres robót określonych we wniosku ustalił, że projektowana inwestycja nie ma wpływu na interes prawny działek sąsiednich i mieści się w zakresie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania budynków w analizowanym terenie i nie będzie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości

7. Ustalenia stron; organ administracji publicznej w oparciu o art. 28 ustawy kpa oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i w oparciu o orzecznictwa sądowe (wyrok z dn. 2006.09.28 NSA W-wa II OSK 726/06 LEX nr 203457) oraz zakresu robót określonym we wniosku ustalono, że projektowana inwestycja nie ma wpływu na interes prawny działek sąsiednich i mieści się w zakresie istniejącego charakteru zagospodarowania terenu i sposobu użytkowania budynków w analizowanym terenie i nie będzie oddziaływać na sąsiednie nieruchomości. W związku z powyższym za strony postępowania przyjęto właścicieli wnioskowanej działki.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI (art. 52 ust. 2 pkt 2 a, b, c, ustawy PiZP)

1. Określenie zapotrzebowania na wodę, energię, sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej i sposobu unieszkodliwiania odpadów;

1.1. woda i ścieki sanitarne; poprzez projektowane przyłącze do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, zgodnie z pismem z dnia 08.08.2022r. znak DWK/Z/936/2022 ZWkiUK Spółka z o.o. w Świebodzinie, informuje, że w pobliżu wnioskowanej nieruchomości istnieją sieć wodociągowa o średnicy $\varnothing 90\text{mm}$ oraz sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ będące w posiadaniu ZWkiUK Sp. z o. o. w Świebodzinie.

W związku z powyższym potencjalnie istnieją możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Istnienie faktycznej możliwości przyłączenia badane jest na etapie procedury wydawania warunków technicznych przyłączenia.

ZWkiUK Sp. z o. o. w Świebodzinie oświadcza, że ewentualna możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zostanie określona po złożeniu wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, określającego, ściśle oczekiwane parametry w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków.

1.2. energia elektryczna; z sieci elektroenergetycznej na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci, zgodnie z warunkami przyłączenia z dnia 04.08.2022 r. numer: 45489/2022/OD4/ZR4.

1.3. ciepła; indywidualne źródło ciepła lub/i odnawialnych źródeł energii.

1.4. gazowa; nie wnioskowano.

1.5. dostęp do drogi publicznej; Działka o nr ewid. 268/28 posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 216/4 poprzez działkę o nr ewid. 268/26. Wnioskodawca wskazał we wniosku dla terenu inwestycji pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 275/5 poprzez drogi wewnętrzne działki o nr ewid. 268/26, 268/33, 270 poprzez nowo projektowany zjazd.

1.6. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy zlokalizować w obrębie wnioskowanej działki minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, obejmuje to również miejsce w garażu.

1.8. wody opadowe; wody opadowe z dachu budynku na teren własnej posesji lub do zbiornika z możliwością wykorzystania do podlewania trawników itp.

2. Określenie planowego sposobu zagospodarowania terenu;

2.1. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej: pow. zabudowy – 247m², wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,5 m, liczba kondygnacji nadziemnych - 1, liczba kondygnacji podziemnych- 1, szerokość elewacji frontowej – 14,3 m, rodzaj dachu i pokrycie – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°.

2.3. budowa niezbędnej infrastruktury technicznej,

2.4. rozbiórka istniejących na działce dwóch budynków.

3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko: nie występuje.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PROJEKTUJE SIĘ REALIZACJE INWESTYCJI

1. Stan własności terenu: wg wypisu z rejestru gruntów: Właścicielem wnioskowanej działki o nr ewid. 268/28 położonej w obrębie 0005 Grodziszczce, gmina Świebodzin jest ZWkiUK Sp. z o. o.

2. Stan formalno prawny dla terenu objętego wnioskiem:

2.1. Stan planistyczny: Dla obszaru objętego wnioskiem Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świebodzin uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej Nr VIII/48/89 z dnia 16.10.1989r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1990 r. nr 7 poz. 169) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Świebodzin nr XXX/214/92 z dnia 09.11.1992r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1992r. nr 15) zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił ważność z dniem 1.stycznia 2003r. Gmina Świebodzin nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego dla tego terenu. Działka wnioskowana nie była objęta zmianami planu po 1995r. W nieaktualnym planie miejscowym wnioskowana działka nie była przeznaczona pod inwestycje celu publicznego.

2.2. Studium: Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Świebodzin zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej nr XXXI/372/01 z dnia 29 maja 2001r. i ostatniej zmiany zatwierdzonej Uchwałą Nr XXXVI/505/2013 z dnia 30 września 2013r. zmienionego w dniu 29.12.2016 r. Uchwałą nr XXVI/404/2016 Rady miejskiej w Świebodzinie oraz w dniu 30 sierpnia 2018r. Uchwałą

nr XLVI/699/2018 Rady miejskiej w Świebodzinie nie ma obowiązku opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu ani wskazań pod inwestycje celu publicznego.

Teren nie jest objęty ochroną z tytułu ustaw:

- o ochronie przyrody,
- o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- o ochronie gruntów rolnych,

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 ust. 6 i 7 Ustawy PiZP

Zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503):

Obszar analizowany; zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, zwany dalej RMI) w celu ustalenia wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół terenu inwestycji wyznaczonego na działce, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. Jednocześnie ust.2 powyższego przepisu, wskazuje, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy (nie mniejszej jednak niż 50 metrów). Przy czym pojęcie frontu działki zostało określone w art. 61 ust. 5a wyżej cytowanej ustawy, pod którym to pojęciem należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Jest oczywiste, że organ sporządzając analizę urbanistyczną musi w tym zakresie wyznaczyć określony fragment działki objętej wnioskiem, na którym przewidziano umiejscowienie wjazdu lub wejścia na działkę stanowiącą całość lub część terenu inwestycyjnego. Należy jednak pamiętać, że tak rozumiana część działki, pełniąca funkcję frontu nie musi pokrywać się z całym bokiem planowanej inwestycji przylegającym bezpośrednio lub pośrednio do drogi publicznej, albowiem wjazd lub wejście nie musi odbywać się na całej szerokości działki przylegającej do drogi, lecz jedynie na jej określonym fragmencie i właśnie ten fragmentu zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia stanowi front działki, który należy uwzględnić wyznaczając obszar analizowany. Powyższy kierunek wykładni potwierdza najnowsze orzecznictwo NSA. Należy pamiętać, że "przyleganie działki frontowej do drogi publicznej" może odbywać się bezpośrednio lub pośrednio, a więc zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. - przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności gruntowej. A zatem o zakwalifikowaniu danej części działki jako frontu nie decyduje fizycznie przyleganie do drogi publicznej lecz wybór przez inwestora szlaku komunikacyjnego, którym ma odbywać się dojazd do drogi publicznej, np. poprzez drogę wewnętrzną (patrz wyrok NSA z dnia 19 marca 2015 r., sygn. akt II OSK 1987/13, oraz wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 7 maja 2018 r. II SA/Rz 192/18).

Wnioskowana inwestycja realizowana będzie na działce o nr ewid. 268/28. Zgodnie z wnioskiem wjazd na działkę odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne działki o nr ewid. 268/26, 268/33 do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 275/5 poprzez nowo projektowany wjazd.

Bazując na powyższym, tutejszy organ postanowił przyjąć długość krawędzi terenu inwestycji z której odbywać się będzie wjazd, wynosi ona ok 30,0 m. Trzykrotność tego parametru wynosi 3x30,0=90,0 m który jest większy od zasięgu minimalnego 50,0m. Należy wyznaczyć obszar analizowany **do 90,0 m**. Ustawowy zasięg granicy obszaru analizowanego zachowany został wokół wnioskowanego terenu, który pozostaje w jego centralnej części.

Funkcja; mieszkalna. W obszarze analizowanym, występuje zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi i budynkami towarzyszącymi funkcji mieszkalnej. Planowana inwestycja nie zaburzy ładu przestrzennego w obszarze analizowanym.

Pkt 1) linia zabudowy (w oparciu o § 4 rozporządzenia);

§ 4. 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

Dla zachowania ład przestrzennego postanowiono na podstawie § 4. 4. RMI wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy drogi wewnętrznej o nr ewid. 268/26. Pozostałe odległości od granic działek sąsiednich należy wyznaczyć zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Pkt 2) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu (w oparciu o § 5 rozporządzenia);

§ 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

Nr działki	Powierzchnia działki	Powierzchnia zabudowy	Wskaźnik zabudowy [%]
268/9	965	139	14,4%
268/8	733	114	15,6%
268/31	2367	387	16,4%
46	9800	691	7,1%

Wnioskowany wskaźnik pow. zabudowy to 15,1%, przy powierzchni zabudowy 247,0 m² i pow. działki 1634,0 m². W obszarze analizowanym wskaźniki pow. zabudowy wahają się od 7,1% do 16,4%. Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 13,4%. Zgodnie § 5.2. rozporządzenia i wnioskiem należy wyznaczyć wskaźnik zabudowy do 16,4% co nie zaburzy ład przestrzennego w obszarze analizowanym i zawiera się w danych tabelarycznych.

Pkt 3) Szerokość elewacji frontowej (w oparciu o § 6 rozporządzenia);

§ 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

Numer działki	Szerokość elewacji frontowej [m]
268/9	11,1
268/8	10,7
268/31	30
46	9,1

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne o szerokościach frontowych od 9,1 m do 30,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi 15,2 m, tolerancja 20% wynosi 3,04 m, wobec czego dopuszczalny zakres szerokości elewacji frontowej wynosiłby od 12,16 m do 18,24 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi do 14,3m.

W związku z powyższym wyznaczono szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego zgodnie z wnioskiem od 12,16 do 18,24 m oraz zgodnie z § 6.1 rozporządzenia.

Pkt 4) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (w oparciu o § 7 rozporządzenia);

§ 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

Numer działki	Wysokość do okapu [m]
268/9	3
268/8	3
268/31	4,5
46	4
46	4

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokościach do okapu od 3,0m do ok. 4,5m.

Planowana wysokość budynku mieszkalnego do okapu to 3,5 m. W związku z powyższym należy wyznaczyć zgodnie z § 7. 4. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego do 4,5m i zawiera się w danych tabelarycznych.

Pkt 5) Geometria dachu (kat nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) (w oparciu o § 8 rozporządzenia);

§ 8. Geometrię dachu (kat nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Numer działki	Kąt pochylenia połaci dachowych [°]	Rodzaj dachu głównego
268/9, 268/8 Bliźniak	40	Dach dwuspadowy
268/31	40	Dach naczółkowy
46	45	Dach dwuspadowy
46	40	Dach dwuspadowy

W obszarze analizowanym budynki mieszkalne posiadają dachy dwuspadowe od 40° do 45°. Należy wyznaczyć dla wnioskowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°.

Kierunek kalenic dachów głównych jako równoległy lub prostopadły do granicy działki drogi wewnętrznej działki o nr ewid. 268/26.

E. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 ust. 1 pkt 2-4 i 6 Ustawy PiZP

1. z pkt. 2; **Dostęp do drogi publicznej**; Działka o nr ewid. 268/28 posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 216/4 poprzez działkę o nr ewid. 268/26. Wnioskodawca wskazał we wniosku dla terenu inwestycji pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej działki o nr ewid. 275/5 poprzez drogi wewnętrzne działki o nr ewid. 268/26, 268/33, 270 poprzez nowo projektowany zjazd.
2. z pkt. 3; **Uzbrojenie terenu**; istniejące i planowane uzbrojenie terenu będzie wystarczające dla planowanej inwestycji po przyłączeniu do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
3. z pkt.4; **teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**; Planowana inwestycja realizowana będzie na działce o nr ewid. 268/28 o łącznej pow. 0,1634 ha oznaczona w ewidencji gruntów B – tereny mieszkaniowe.
4. z 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 (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.

F. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 53 ust. 3 pkt 1 W ZWIĄZKU Z ART. 61 UST. 1 PKT 5 USTAWY PiZP W ZAKRESIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;

1.1. Z art. 73 ust. 1 ustawy;

- a). pkt 1. (obszar chronionego krajobrazu, park krajobrazowy, zespół przyrodniczo – krajobrazowy, itp.); nie dotyczy,
- b). pkt 2. (obszar ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowej) – teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze przemysłowym (określony nieaktualnym planem) brak określenia strefy ograniczonego użytkowania,
- c). pkt 3. (obszary ochronne zbiorników wód podziemnych i ujęć wodnych z ustaleń w trybie ustawy Prawo wodne) – teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

1.2. Z art. 73 ust. 2 ustawy; (linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym;

a) ochronę walorów krajobrazowych;nie dotyczy,

b).możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;nie dotyczy,

1.3.Z art. 73 ust. 3 ustawy; zakaz lokalizacji w granicach administracyjnych miast oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia występowania poważnych awarii. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi:.....nie dotyczy,

2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody;nie dotyczy,

3 Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodnenie dotyczy,

4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;nie dotyczy,

5. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;nie dotyczy,

6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;nie dotyczy,

7. Ustawa z dnia 17 maja 2003r. o transporcie kolejowym;.....nie dotyczy,

8. Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej;nie dotyczy,

9. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze;nie dotyczy,

10. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej; pkt. 3.6 decyzji.

Z UP. BURMISTRZA
Agnieszka Gołębiewska
Gołębiewska
KIEROWNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO