

Krzywiń, 03.03.2023 r.

RiG.6730.7.2023

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 24.01.2023 r.

Pana Bartosza Dopierała
zam. Bieżyń 105A
64-010 Krzywiń

u s t a l a m **w a r u n k i z a b u d o w y**

lokalizacja - w obrębie **Bieżyń** na dz. nr geod. **341**
dla inwestycji obejmującej
budowę obory w ramach zabudowy zagrodowej.

1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 ze zm.);
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.);

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla:

obiekt – **obora:**

- usytuowanie - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy - od 2350,00 m² do 2640,00 m²,
- szerokość elewacji frontowej – od 36,75 m do 39,65 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – do 1,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki– od 4,00 m do 5,00 m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 12,10 m do 13,00 m,
- kąt nachylenia dachu – od 21° do 30°,
- rodzaj dachu – dwuspadowy.

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:



Krzywiń

1237

- w/w inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra,
- inwestycję zrealizować zgodnie z decyzją środowiskową wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń z dnia 27 stycznia 2022 r. znak: RiG.6220.7.21.2022.JP.

Uwarunkowania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- w przypadku w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany 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 konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna - z drogi powiatowej nr 3921P poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 358),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną –istniejące przyłącze do sieci,
- odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – istniejący zbiornik bezodpływowy na ścieki,
- utylizacja ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce
- sposób unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z ustawą o odpadach,
- odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia, powietrza, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- realizacja inwestycji nie może zanieczyszczać gleby i wody, oraz zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

e) wymagania wynikające interesów przepisów odrębnych:

- realizacja przedmiotowego zamierzenia wymaga opracowania projektu technicznego,
- realizacja przedmiotowego zamierzenia wymaga uzyskania niezbędnych dokumentów zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
- lokalizacja obiektu na działce powinna być zgodna z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 1225).

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt decyzji uzgodniono z:

- Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków - Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Lesznie nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od doręczenia wniosku o

- uzgodnienie; uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Starostwo Powiatowe w Kościanie Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami nie zajął stanowiska w terminie dwóch tygodni od doręczenia wniosku o uzgodnienie; uzgodnienie uważa się za dokonane w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 2. Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy** oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

W dniu 24 stycznia 2023 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek **Pana Bartosza Dopierała, zam. Bieżyń 105A, 64-010 Krzywiń** w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy obory w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie **Bieżyń** na dz. nr geod. **341**.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji pismem Urzędu Miasta i Gminy z dnia **26.01.2023 r.**, znak: **RiG.6730.7.2023**.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Po dokonaniu analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono powyższe warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska - Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA 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.

Zgodnie z art. 51. ust 2-2i w związku z art. 64. ust. 1 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.



BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Janek Nowak



Krzywiń
1237

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Według rozdzielnika strony postępowania administracyjnego
2. a/a

Kontakt:

Urząd Miasta i Gminy w Krzywiniu
tel. 065.517/05/25 wew. 252

*Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie
Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. – o opłacie
skarbowej (Dz.U.2021.1923. ze zm.)*

ANALIZA

**WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

Investor: Pan Bartosz Dopierała, zam. Bieżyń 105A, 64-010 Krzywiń.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

1. Rodzaj inwestycji – budowa obory w ramach zabudowy zagrodowej.
2. Lokalizacja – w obrębie **Bieżyń** na dz. nr geod. **341**.

2. Podstawa prawna analizy:

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).
- 2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

3. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Analizą objęto przedmiotową działkę ozn. nr geod. **341** oraz obszar wokół niej w obrębie **Bieżyń**. Działka objęta wnioskiem ozn. nr geod. **341** to grunty rolne zabudowane grunty orne, lasy.

Działka ozn. nr geod. 341 graniczy:

- od północy z dz. ozn. nr geod. **340/1, 340/4** – grunty orne, grunty rolne zabudowane,
- od południa z dz. ozn. nr geod. **358** – drogi,
- od wschodu z dz. ozn. nr geod. **336/1** – drogi,
- od zachodu z dz. ozn. nr geod. **95/8** – drogi.

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – w obszarze analizowanym znajdują się grunty rolne zabudowane, grunty orne, lasy i tereny komunikacji.

Kontynuacja funkcji – planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejącej już na przedmiotowej działce funkcji zabudowy zagrodowej.

- *w przypadku w przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany 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 konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).*

Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:

- *w/w inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzywińsko - Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra.*
- *inwestycję zrealizować zgodnie z decyzją środowiskową wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń z dnia 27 stycznia 2022 r. znak: RiG.6220.7.21.2022.JP.*

Inwestor wystąpił z wnioskiem z dnia **24 stycznia 2023 r.** do Burmistrza Miasta i Gminy Krzywiń o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiocie budowy obory w ramach zabudowy zagrodowej w obrębie **Bieżyń** na dz. nr geod. **341**.

Do wniosku dołączono :

- kopie mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – czysty podkład,
- kopie mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji.

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora.

4. Wyniki analizy:

4.1. Warunki zabudowy:

obiekt – **obora:**

- usytuowanie - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy - od 2350,00 m² do 2640,00 m²,
- szerokość elewacji frontowej – od 36,75 m do 39,65 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – do 1,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki– od 4,00 m do 5,00 m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – od 12,10 m do 13,00 m,
- kąt nachylenia dachu – od 21° do 30°,
- rodzaj dachu – dwuspadowy.

4.2. Infrastruktura techniczna:

- dostępność komunikacyjna - z drogi powiatowej nr 3921P poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 358),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną –istniejące przyłącze do sieci,
- odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – istniejący zbiornik bezodpływowy na ścieki,
- utylizacja ścieków pozostałych – projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce
- sposób unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z ustawą o odpadach,
- odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki.

5. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze:

Teren pod inwestycję nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409)).

Wyniki analiz - uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Planowane zagospodarowanie działki, nie wpłynie negatywnie na porządek i ład przestrzenny oraz nie będzie stanowić elementu dysharmonijnego dla istniejącego charakteru architektonicznego całego zespołu urbanistycznego obrębu **Bieżyń**.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

08.02.2023 r.

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Jacek Nowak