

**DECYZJA NR 6730.21.2021
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2021 poz. 735) – dalej zwanym k.p.a. oraz art. 59 do 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021 poz. 741) – dalej zwanym u.p.z.p. i 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. 2003 Nr 164, poz. 1588) po rozpatrzeniu wniosku 30.04.2021 r.:

**Gmina Rozdrażew
ul. Rynek 3
63-708 Rozdrażew**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla terenu działki nr 190/5 położonej w miejscowości Trzemeszno, obręb ewid. 0011 Trzemeszno, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust.1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**U S T A L A M
N A S T Ę P U J Ą C E W A R U N K I Z A B U D O W Y**

1. Rodzaj inwestycji:
 - Rozbudowa budynku świetlicy wiejskiej oraz istniejącej infrastruktury technicznej
2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0m od krawędzi drogi powiatowej,
 - inwestycja została oznaczona literami A-D– załącznik mapowy,
 - powierzchnia rozbudowy – do 100m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 18,0m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 9,0m,
 - wysokość budynku liczona od poziomu terenu do głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu – do 9,0m,
 - ilość kondygnacji – maks. 2,
 - geometria dachów – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 55°,
 - należy zabezpieczyć miejsca parkingowe,
 - na działce planowanej rozbudowy przy ogrodzeniu po stronie południowej (dz. 190/6) posadzić wysoką roślinność nieingerującą w działki sąsiednie,
 - rozbudowa budynku świetlicy oraz zagospodarowanie terenu przy świetlicy musi spełniać wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. 2020, poz. 1062),
 - projekt dokumentacji winien być zaopiniowany przez Radę Sołecką wsi Trzemeszno.
3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:
 - dostawa wody – z istniejącego przyłącza, bez zmian,
 - w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą należy ją przebudować zgodnie z wytycznymi zarządcy danej infrastruktury,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącego przyłącza, bez zmian,
 - wody opadowe rozprowadzić po terenie działki,
 - zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza, bez zmian,
 - zasilanie w energię ciepłą – ogrzewanie elektryczne lub zbiornik zewnętrzny na gaz płynny lub inny ekologiczny,
 - gospodarowanie odpadami – zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Rozdrażew,
 - łączność przewodowa lub bezprzewodowa – nie dotyczy.
4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - istniejący budynek nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - inwestycja zlokalizowana jest na terenie występowania zespołu stanowisk archeologicznych nr C, stosownie do art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami inwestor

zobowiązany jest uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, w przypadku zamiaru wykonania robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie inwestycji stosownie do art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo roboty ziemne lub dokona zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co prowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego jest zobowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłączenie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,

- planowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r.,
- inwestycja nie narusza ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczyć dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- zabudowa i zagospodarowanie terenu 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 i drgań,
- realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- w przypadku uszkodzenia дренаżu odwadniającego teren należy go naprawić po uzgodnieniu z zarządcą zachowując jego ciągłość i drożność,
- warunki zabudowy nie mogą ingerować w zasięg prawa własności.

6. Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednie zastosowanie przepisy art. 37,
- koszt realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

W dniu 30.04.2021 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Gminy Rozdrażew w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku świetlicy wiejskiej oraz istniejącej infrastruktury technicznej dla terenu działki nr 190/5 w miejscowości Trzemeszno, gmina Rozdrażew.

W związku z wymogami wynikającymi z przepisów prawa tut. Organ przeanalizował dokumentację w sprawie i stwierdził, iż dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W takiej sytuacji wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które brzmią następująco:

- 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, 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. 97 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozbudowa istniejącego budynku świetlicy 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 nie wpłynie negatywnie na istniejącą przestrzeń, gdyż ta jest już unormowana przez istniejący budynek świetlicy.

Teren ma dostęp do drogi publicznej. Inwestycja ma zabezpieczenie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (klasoużytek Bi). Inwestycja nie narusza przepisów odrębnych w tym ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Projekt został uzgodniony pismem z dnia 12.05.2021 r. z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu (zgoda milcząca).

Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt decyzji sporządzony został przez dr inż. arch. Jadwigę Pieńczęwską.

Zgodnie art. 10 § 1 k.p.a. pismem z dnia 31.05.2021 r. poinformowano strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wniesienia ewentualnych uwag. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie wniosły żadnych zastrzeżeń i uwag oraz nie zapoznały się z zebrany materiał dowodowy.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Rozdrażew oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest prawomocność decyzji i brak możliwości wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Integralną częścią decyzji stanowią:

1. Kopia mapy zasadniczej nieaktualizowanej w skali 1:1000- część graficzna.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną.

Otrzymują:

1. Gmina Rozdrażew
ul. Rynek 3; 63-708 Rozdrażew
(w miejscu)
2. p. Półrolniczak Maria
zam. Trzemeszno 25; 63-708 Rozdrażew
3. p. Chuda – Tyl Jolanta
zam. Trzemeszno 29/1; 63-708 Rozdrażew
4. p. Tyl Dariusz
zam. Trzemeszno 29/1; 63-708 Rozdrażew
5. p. Hadryan Sebastian
zam. ul. Strzelecka 5; 63-720 Koźmin Wlkp.
6. p. Hadryan Grażyna
zam. ul. Strzelecka 5; 63-720 Koźmin Wlkp.
7. p. Banaszek Adam
zam. Trzemeszno 29/3; 63-708 Rozdrażew
8. p. Banaszek Ewelina
zam. Trzemeszno 29/3; 63-708 Rozdrażew
9. a/a

Niniejsza decyzja stała się ostateczna
w dniu 8.04.2021
i podlega wykonaniu.

Rozdrażew, dnia 8.04.2021

Z up. WÓJTA GMINA
mgr Barbara Biesiada
Sekretarz Gminy

Wójt Gminy
mgr Mariusz Dymarski

Wysłano dnia 22.06.2021
listem poleconym z załącznikami
Liczba porządkowa 2618-2656
Rejestru Przesyłek Wychodzących.

22.06.2021 /data/ Wójt /podpis/