



BURMISTRZ GMINY CZEMPIŃ

Czempin, dnia 15 listopada 2019 r.

RG.6730.250.2019

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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) oraz rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Czempin, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid. 129, 131 obręb Piechanin, gmina Czempin.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach o nr ewid. 129, 131 obręb Piechanin, gmina Czempin.

1. Rodzaj zabudowy:

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

-budowa 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

1) linia zabudowy:

-nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 11,0 m. od granicy z drogą gminną działką o nr ewid. 125 obręb Piechanin, zgodnie z załącznikiem graficznym,

-nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogami gminnymi działkami o nr ewid. 132, 133 obręb Piechanin, oraz w odległości 6,0 m. od granicy z działkami o nr ewid. 263, 258, 259, 257, 130 obręb Piechanin, zgodnie z załącznikiem graficznym.

-za nieprzekraczalną linię zabudowy należy uznać linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków,

-dla planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m. od planowanych dróg wewnętrznych oraz w odległości 6,0 m. od dróg gminnych i innych terenów komunikacyjnych.

2) wielkość powierzchni zabudowy: do 21 % powierzchni terenu objętego decyzją,

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20 % powierzchni terenu objętego decyzją,

4) szerokość elewacji frontowej: od 11,0 m do 14,0 m.

5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,50 m,

6) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 45°, dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków względem frontowej granicy

działki, wysokość kalenic głównych do 9,50 m.

7) inne ustalenia:

- dopuszcza się etapowanie inwestycji,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury towarzyszącej np. stacji transformatorowej i wydzielanie działek pod lokalizację tej infrastruktury,
- dopuszcza się lokalizację i wydzielanie terenów zieleni oraz rekreacji.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,

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

W przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne i wykonanie tych badań.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 3) zaopatrzenie w energię cieplną: nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: docelowo do kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej – ul. Tarnowskiej, poprzez drogę gminną działkę o nr ewid. 125 obręb Piechanin,
Obsługa komunikacyjna planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywać się będzie poprzez projektowane drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 10,0 m. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną planowanych budynków mieszkalnych z dróg gminnych przyległych do terenu objętego decyzją,
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimum 2 na lokal mieszkalny.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

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

nie dotyczy.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Gminy Czempin, wpłynął wniosek Gminy Czempin, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach o nr ewid. 129, 131 obręb Piechanin, gmina Czempin.

Gmina Czempin, nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba przeprowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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. (...)*

Obszar analizowany wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości terenu objętego decyzją. Jako front działki została przyjęta granica terenu objętego wnioskiem przylegająca do drogi gminnej działki o nr ewid. 132 obręb Piechanin, gmina Czempin. Pozostała część drogi w swoim przebiegu nie stanowi drogi gminnej. Wyznaczony jak wyżej obszar analizowany pozwala objąć teren tworzący urbanistyczną całość, w skład którego wchodzi grunty zabudowane. Zagospodarowanie działek znajdujących się na wyznaczonym obszarze analizowanym, w sposób pozwalający na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, upoważnia do pozostawienia obszaru analizowanego w wyznaczonym zakresie.

Dla planowanej inwestycji wyznaczono parametry ustalone na podstawie przeprowadzonej analizy. Działki sąsiednie zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Wnioskowana inwestycja kontynuuje charakterystyczne parametry zabudowy występującej w obszarze analizowanym w związku z powyższym nie narusza ładu przestrzennego.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Tarnowskiej, poprzez drogę gminną działkę o nr ewid. 125 obręb Piechanin. Obsługa komunikacyjna planowanych budynków mieszkalnych odbywać się będzie poprzez projektowane drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 10,0 m. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną planowanych budynków mieszkalnych z dróg gminnych przyległych do terenu objętego decyzją.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. W sąsiedztwie terenu objętego decyzją znajduje się istniejąca sieć energetyczna. Sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej wymaga rozbudowy. Odprowadzanie ścieków przewidziane jest docelowo do kanalizacji sanitarnej do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej

dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Planowana ilość miejsc postojowych dwa dla każdego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działki o nr ewid. 129, 11 obręb Piechanin, stanowią grunty orne RIVa, oraz nieużytki N, wymagają zatem zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nie leśne.

Dla planowanej inwestycji została wydana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, decyzją środowiskowa nr WOO-II.4260.118.2017.MP.15 z dnia 10 maja 2018 r. Planowana inwestycja zlokalizowana, poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, poza terenami udokumentowanych złóż. Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Łącznie spełnione zostały warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych.

Projekt decyzji, sporządzony przez osobę spełniającą warunek określony w art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 127, art. 127 a i art. 129 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.) od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Jednocześnie w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może doręczyć Burmistrzowi Gminy Czempin oświadczenia, w którym zrzeka się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gminy Czempin oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.



Zgodnie z art. 127a w zw. z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego decyzja niniejsza jest ostateczna i prawomocna z dniem ...15... 20...r.
Czempin, dnia ...15... 20...r.
Kochanowicz
Inspektor
dz. zagospodarowania przestrzennego

Z up. Burmistrza
mgr Marcin Buśka
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

Załączniki:

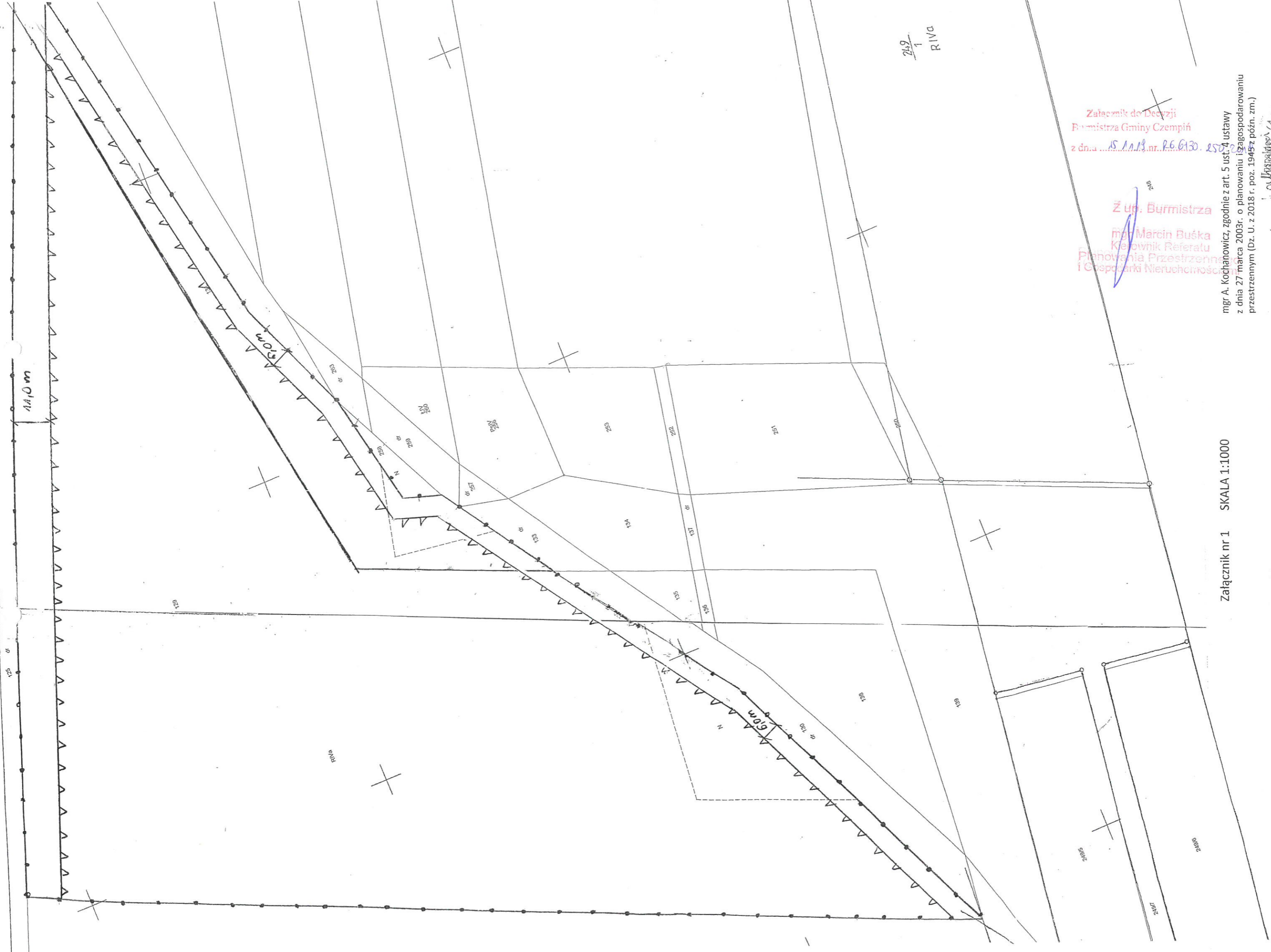
1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy.
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

1. Gmina Czempin, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin,
2. RG-a/a

Zwolnienie z opłaty skarbowej - art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1000).

Projekt decyzji przygotowała: mgr Arleta Kochanowicz, zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).



249
1
R1Va

Załącznik do Decyzji
Burmistrza Gminy Czemiń
z dnia 15.11.18, nr. P.G.6130. 250

Ż up. Burmistrza
mgr Marcin Buśka
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomości

mgr A. Kochanowicz, zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy
z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945z późn. zm.)

mgr Arteta Kochanowicz
ds. zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 1 SKALA 1:1000

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI/GRANICA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ
- △△△△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK NR 2**CZEŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

przeprowadzonej dnia 17 października 2019 r. na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i zgodnie z rozporządzeniem 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).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek Gminy Czempin, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach o nr ewid. 129, 131 obręb Piechanin, gmina Czempin.

2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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 i intensywności zabudowania terenu:	Tak
a) Funkcja zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN	
b) Linie zabudowy	-nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 11,0 m. od granicy z drogą gminną działką o nr ewid. 125 obręb Piechanin, zgodnie z załącznikiem graficznym, -nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z drogami gminnymi działkami o nr ewid. 132, 133 obręb Piechanin, oraz w odległości 6,0 m. od granicy z działkami o nr ewid. 263, 258, 259, 257, 130 obręb Piechanin, zgodnie z załącznikiem graficznym. -dla planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m. od planowanych dróg wewnętrznych oraz w odległości 6,0 m. od dróg gminnych i innych terenów komunikacyjnych.	
c) Powierzchnia zabudowy	do 21 % powierzchni terenu objętego decyzją,	
d) Szerokość elewacji frontowej	od 11,0 m do 14,0 m.	
e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	do 4,50 m,	
f) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połączeń dachowych	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych od 25° do 45°, dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków względem frontowej granicy działki, wysokość kalenic głównych do 9,50 m.	

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	Tak
----	--	-----

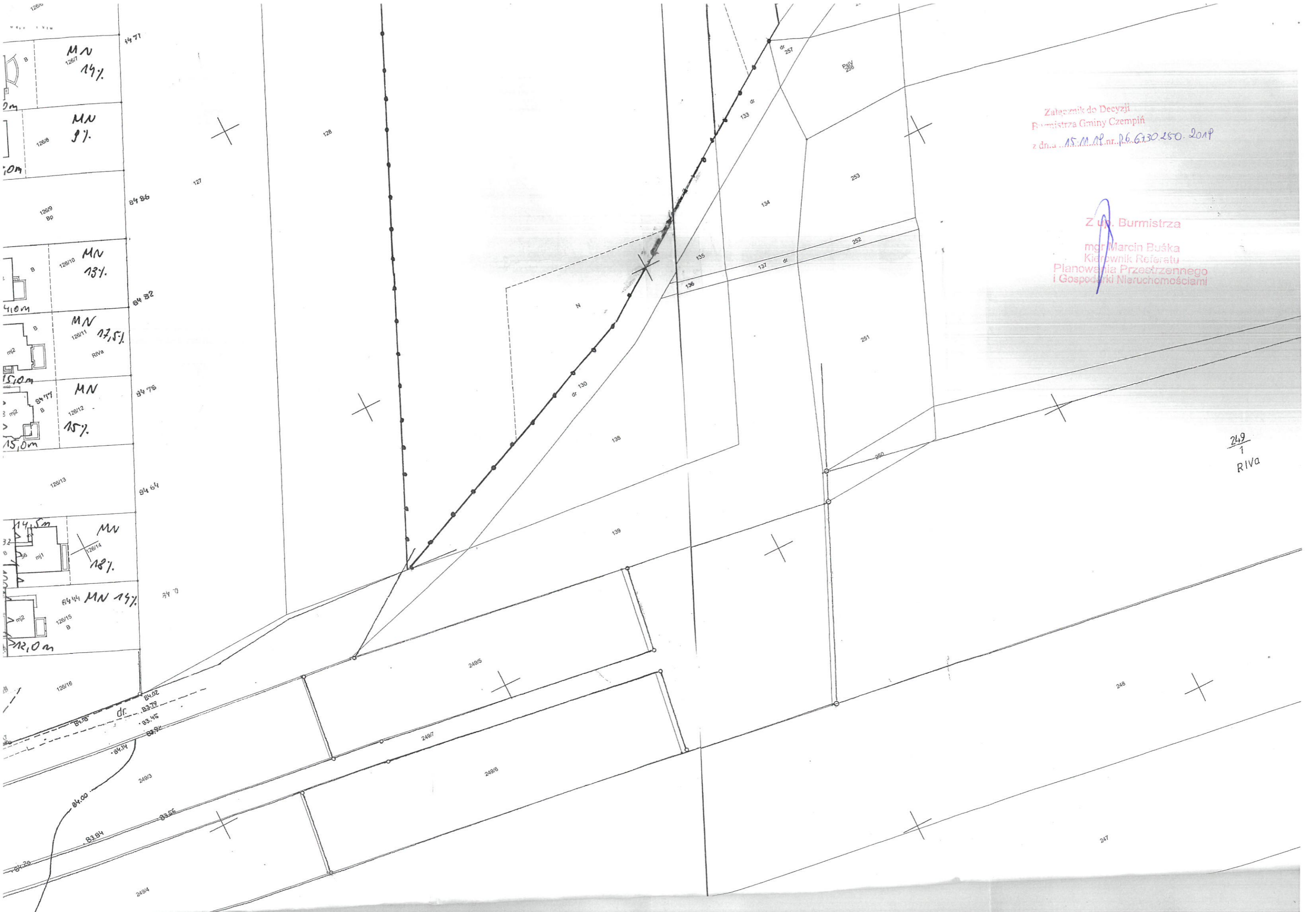
na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

Załącznik do Decyzji
Burmistrza Gminy Czempin
z dnia 15.11.19 nr. R.6.61.30.250.2019

Z up. Burmistrza
mgr Marcin Buśka
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami



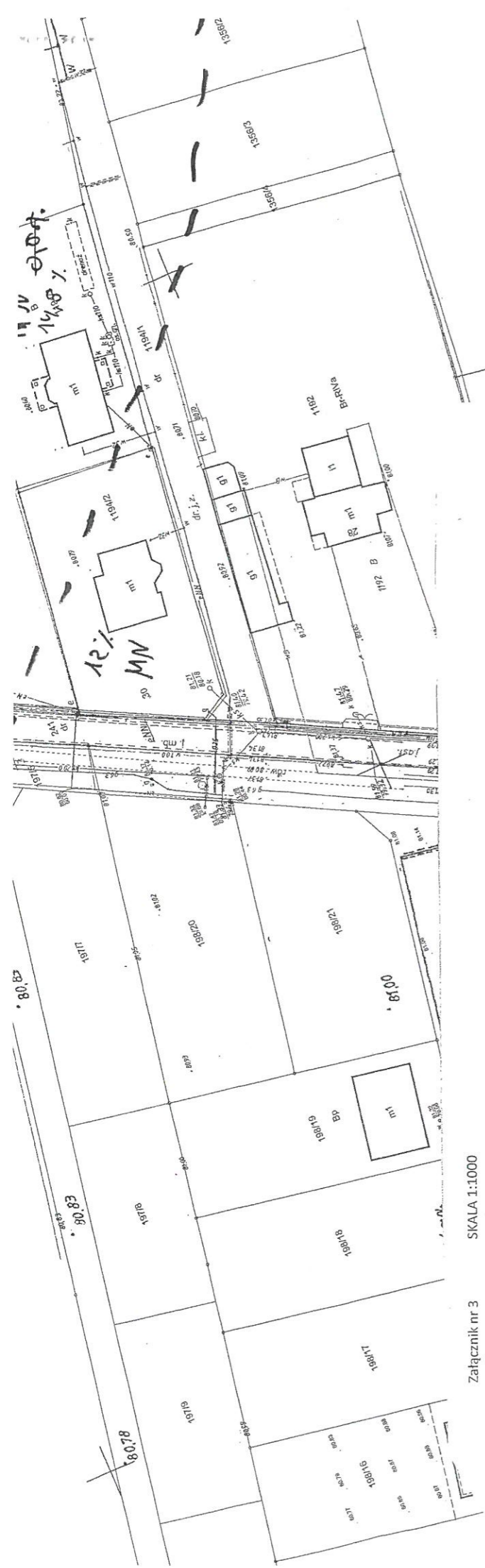


Załącznik do Decyzji
Burmistrza Gminy Czempin
z dnia 15.11.2019 r. nr. P.6.6130.250.2019

(Handwritten signature)

Z up. Burmistrza
mgr Marcin Buśka
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Nieruchomościami

249
1
RIVA



Załącznik nr 3 SKALA 1:1000

CZĘŚĆ GRAFICZNA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU/
 CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY FUNKCJI ORAZ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

mgr A. Kochanowicz, zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)


 Inspektor
 ds. zagospodarowania przestrzennego

mgr Arieta Kochanowicz

—●— GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
 —●— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

FUNKCJA ZABUDOWY:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- RM – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
- IT – zabudowa związana z infrastrukturą techniczną,
- % – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu

Z up. Burmistrza
 mgr Marcin Buśka
 Kierownik Referatu
 Planowania Przestrzennego
 i Gospodarki Nieruchomościami

Załącznik do Decyzji
 Burmistrza Gminy Czempin
 z dnia 15.02.19 nr. R.6.G.130.250.2019

