

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, dalej: u.p.z.p.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm., dalej: k.p.a.), po rozpatrzeniu wniosku p.

, dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 135/2 położonej w obrębie geodezyjnym Kownaty, gm. Wilczyn i po dokonaniu stosownych uzgodnień

ustalam

dla p.

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie położonym w miejscowości Kownaty-Kolonia, oznaczonym w ewidencji gruntów jako część działki nr 135/2, obręb Kownaty, gm. Wilczyn.

1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

na terenie objętym wnioskiem ustala się:

- budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

na terenie objętym wnioskiem ustala się:

- 2.1.1. maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwukondygnacyjna,
- 2.1.2. nieprzekraczalną linię zabudowy zgodną z załącznikiem graficznym do decyzji,
- 2.1.3. wysokość całkowitą budynku mieszkalnego – do 10,0 m,
- 2.1.4. formę dachów – spadowe, o nachyleniu połąci 7°-45°, pokrycie z blachy, dachówki lub materiałów ją imitujących, dopuszcza się dach płaski,
- 2.1.5. w kolorystyce budynków zaleca się stosowanie naturalnych barw materiałów budowlanych, jak: cegła, kamień, piasek, z wykluczeniem barw jaskrawych,
- 2.1.6. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej.

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 2.2.1. nakazuje się zachowanie istniejącego stanu wód gruntowych na działce,
- 2.2.2. nakazuje się realizację budowy na działce w sposób niepowodujący zwiększonego zalewania lub podsiąkania na sąsiednich terenach,
- 2.2.3. zakaz odprowadzania wód i ścieków na grunty sąsiednie,
- 2.2.4. jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej budowy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- 2.2.5. teren inwestycji leży w granicach strefy ochronnej stanowisk archeologicznych.
- 2.2.6. teren inwestycji leży w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego,
- 2.2.7. dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Wilczyn wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia nr IGO.6220.1.2022.KK z dnia 18.05.2022 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego: podziale działki o numerze

ewidencyjnym 135/2, obręb Kownaty, gmina Wilczyn z przygotowaniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określając następujące warunki realizacji tego przedsięwzięcia:

- niezanieczyszczone masy ziemne powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji,
- na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego,
- w trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, maszyny i pojazdy oraz monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego oraz magazynowania substancji chemicznych, odpadów niebezpiecznych bądź innych materiałów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo-wodne, zorganizować na terenie zabezpieczonym przed możliwością zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, np. utwardzonym i posiadającym uszczelnioną powierzchnię,
- w trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia zapewnić dostępność sorbetów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych,
- prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00,
- przedsięwzięcie zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej,
- ścieki bytowe z budynków mieszkalnych podczyszczać w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i dostarczać uprawnionym taborom do oczyszczalni ścieków,
- budynki mieszkalne podłączyć do właściwej gminnej sieci kanalizacyjnej – po jej rozbudowie w rejonie inwestycji,
- wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób niezorganizowany do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.

2.2.8. teren inwestycji leży w obszarze wysokiej ochrony ONO wód podziemnych kredowego zbiornika wodonośnego GZWP Nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,

2.2.9. inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. energia elektryczna i woda - zasilanie z istniejących sieci infrastrukturalnych, zgodnie zobowiązującymi normami i przepisami,

2.3.2. ogrzewanie - indywidualna kotłownia z preferencją paliw ekologicznych,

2.3.3. ścieki socjalno-bytowe: szczelny zbiornik bezodpływowy systematycznie opróżniany z wywozem do oczyszczalni ścieków w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane jednostki lub indywidualne atestowane urządzenia utylizacji,

2.3.4. odpady komunalne – gromadzić w pojemnikach w granicach własnej posesji i wywozić w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc składowania odpadów,

2.3.5. nakazuje się odprowadzenie wód opadowych w sposób równomiernie po terenie nieutwardzonym własnym,

2.3.6. część działki objęta granicą opracowania posiada dostęp do drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na działce nr ew. 135/2, obręb Kownaty.

2.4. Warunki zabudowy terenu wynikające z przepisów szczególnych:

2.4.1. projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

3.1. należy realizować działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko w trakcie budowy obiektu i jego funkcjonowania.

4. Linie rozgraniczające terenu inwestycji oraz oznaczenia graficzne zamierzenia inwestycyjnego pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
5. Należy uwzględnić warunki zawarte w informacji Gminnej Spółki Wodnej w Wilczynie z 22.07.2022 r., tj.:
 - inwestycję należy poprowadzić w taki sposób, aby nie zakłócić funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowej, a w wypadku jej uszkodzenia naprawę zlecić wyspecjalizowanej firmie.
6. Inne warunki i zalecenia:
 - 6.1. niniejsza decyzja jest integralną częścią dokumentacji technicznej, która potrzebna będzie do przedłożenia w Starostwie Powiatowym w Koninie, Wydział Architektury i Budownictwa, celem uzyskania pozwolenia na budowę;
 - 6.2. stosownie do art. 63 u.p.z.p. decyzje odnośnie tego samego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja ta nie rodzi praw do tego samego terenu ani nie narusza praw własności osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na jego uzyskanie.

Organ wydający decyzję zobowiązany jest do przeniesienia jej na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji;
 - 6.3. stosownie do art. 65 u.p.z.p. decyzja traci ważność jeżeli:
 - 6.3.1. inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 6.3.2. dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 22.06.2022 r. do Urzędu Gminy Wilczyn wpłynął wniosek p. _____ w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Wniosek dotyczy części działki o numerze ewidencyjnym 135/2, obręb Kownaty, gmina Wilczyn. Do wniosku Wnioskodawca dołączył kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wytycznymi w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, tj. woda, energia.

Działki sąsiednie są zabudowane zabudową letniskową, mieszkaniową i garażową. Działka posiada dostęp do drogi publicznej, a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) inwestycja objęta niniejszym wnioskiem należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym Wójt Gminy Wilczyn, po rozpatrzeniu wniosku Państwa Anny i Juliusza małż. Wiecheckich, Kownaty-Kolonia 20, 62-550 Wilczyn w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: podziale działki o numerze ewidencyjnym 135/2 obręb Kownaty, gmina Wilczyn z przygotowaniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także po uzyskaniu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska w Poznaniu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Inowrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie, decyzją nr IGO.6220.1.2022.KK z dnia 18.05.2022 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla wnioskowanego przedsięwzięcia określając następujące warunki realizacji tego przedsięwzięcia:

1. niezanieczyszczone masy ziemne powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji,
2. na terenie inwestycji nie wykonywać napraw i konserwacji sprzętu budowlanego,
3. w trakcie realizacji przedsięwzięcia eksploatować wyłącznie sprawny sprzęt budowlany, maszyny i pojazdy oraz monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego oraz magazynowania substancji chemicznych, odpadów niebezpiecznych bądź innych materiałów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo- wodne, zorganizować na terenie zabezpieczonym przed możliwością zanieczyszczenia gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, np. utwardzonym i posiadającym uszczelnioną powierzchnię,
4. w trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia zapewnić dostępność sorbetów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych,
5. prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godz. 6.00-22.00,
6. przedsięwzięcie zaopatrywać w wodę z sieci wodociągowej,
7. ścieki bytowe z budynków mieszkalnych podczyszczać w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i dostarczać uprawnionym taborem do oczyszczalni ścieków,
8. budynki mieszkalne podłączyć do właściwej gminnej sieci kanalizacyjnej – po jej rozbudowie w rejonie inwestycji,
9. wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać w sposób nieorganizowany do gruntu bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.

Po analizie informacji zawartych we wniosku oraz na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji, w pkt 2 decyzji określono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanego w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1589).

Projekt niniejszej decyzji uzgodniono:

- ze Starostwem Powiatowym w Koninie, Wydział Nieruchomości i Ochrony Gruntów,
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Inowrocławiu,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- z Zarządem Dróg Powiatowych,
- z Ministerstwem Klimatu i Środowiska,
- z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie,
- z Zakładem Usług Wodnych w Koninie,
- z Gminną Spółką Wodną w Wilczynie,
- z ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział Kalisz, Rejonowy Zakład Dystrybucji w Koninie.

Przed wydaniem decyzji zgodnie z art. 10 k.p.a. Wójt Gminy Wilczyn umożliwił stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. Annę Białecką- Śliwę projektanta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uprawnienia MGPIB nr 1477/96.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
2. Zgodnie z art. 127a k.p.a. – 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. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
3. Zgodnie z art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, wojewoda wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do wyżej wymienionego terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie to wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1:1000,
- 2) Załącznik nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

WÓJT GMINY
mgr Grzegorz Skowronski

Informacja

Niniejsza decyzja:

- nie uprawnia do dokonania wycinki drzew, ani wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej,
- nie zastępuje decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanej inwestycji,
- nie zastępuje zezwolenia na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej, pozwolenia na budowę, lecz może stanowić podstawę do ubiegania się o nie.

Wytyczenie w terenie obiektów budowlanych może nastąpić dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Otrzymują:

- 1.
- 2.
3. Strony postępowania wg rozdzielnika,
4. Starostwo Powiatowe w Koninie, Wydział Architektury i Budownictwa,
5. a/a.