

Gołuchów, dnia 16.10.2024 r.

RG.6730.1.78.2024.AO

Za dowodem doręczenia

DECYZJA NR 67/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1. w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 lipca 2024 r.:

Gminy Gołuchów
ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów

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

dla inwestycji, polegającej na **budowie drogi wewnętrznej** przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewid. **2135/2**, obręb Gołuchów (ark. mapy 5), **2129/2, 2124/3 oraz 2123/3**, obręb Gołuchów (ark. mapy 6), gm. Gołuchów.

1. Rodzaj inwestycji: drogi wewnętrzne.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zakres inwestycji: Budowa drogi wewnętrznej

- a) linia zabudowy: nie ustala się,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy: nie dotyczy,
 - c) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - d) wysokość: nie dotyczy,
 - e) geometria dachu: nie dotyczy,
 - f) lokalizacja planowanej inwestycji: w liniach rozgraniczających teren inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;
 - g) w ramach planowanej inwestycji wybudowana zostanie droga o nawierzchni bitumicznej: szerokość jezdni do 3,5 m z pobocznymi umocnionymi kruszywem na szerokości 0,75 m z każdej strony, długość: 1963,25 m.
3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
- a) nakaz zachowania warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia określonych w decyzji Wójta Gminy Gołuchów o środowiskowych uwarunkowaniach nr RG-OŚ.6220.2.11.2023 z dnia 23 kwietnia 2024 r.,
 - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku (instalacji) należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzenia jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,
 - d) w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na kopalne szczątki roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a gdy nie jest to możliwe Wójta Gminy (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody),
 - e) inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Ciemnej”.
4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, Wójta Gminy Gołuchów,
5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy;
 - b) miejsca parkingowe: nie dotyczy;
 - c) obsługa w zakresie energii elektrycznej: nie dotyczy;
 - d) zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą, odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy;
 - e) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi
 - f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w czasie realizacji inwestycji używać sprzętu sprawnego technicznie spełniającego normy w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
7. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będącej załącznikiem do niniejszej decyzji.
8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:
należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy w Gołuchowie w dniu 19 lipca 2024 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na **budowie drogi wewnętrznej** przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewid. **2135/2**, obręb Gołuchów (ark. mapy 5), **2129/2, 2124/3 oraz 2123/3**, obręb Gołuchów (ark. mapy 6), gm. Gołuchów.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z danymi zawartymi we wniosku inwestora przedmiotową inwestycję należy zakwalifikować jako obiekt liniowy, rozumiany w myśl przepisów art. 3 ust. 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), tj. obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość.

W przedmiotowym przypadku zastosowanie znajduje zatem przepis art. 61 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym do budowy obiektów liniowych nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, stanowiących, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy 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 oraz że teren winien posiadać dostęp do drogi publicznej.

W związku z powyższymi okolicznościami, odstąpiono od wyznaczenia wokół wnioskowanego terenu obszaru analizowanego i przeprowadzenia na nim analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymienionym w § 1 rozporządzenia, jako czynności bezprzedmiotowej.

W pozostałym zakresie, na podstawie ww. analiz stwierdzono, że niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3 – 6 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy. Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy. Proponowana inwestycja uzyskała pozytywne uzgodnienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, Starosty Pleszewskiego w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Strony postępowania stosownym pismem zostały poinformowane o swoich prawach i obowiązkach wynikających z uczestnictwa w prowadzonym postępowaniu oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji w sprawie. Dnia 15.10.2024 r. strony oświadczyły, że nie wnoszą uwag do prowadzonego postępowania oraz projektu decyzji.

Po analizie całości zgromadzonego materiału dowodowego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest równoznaczna z pozwoleniem na budowę.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Wójta Gminy Gołuchów w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gołuchów oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeśli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie art. 7, pkt 3) ustawy z dnia 16.11.2006 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 2111).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (do wglądu w tut. Urzędzie)



z up. Wójt
mgr Jolanta Stępnia
Sekretarz Gminy

Otrzymują :

1. Gmina Gołuchów, ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów (inwestor)
2. Gmina Gołuchów, ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów (wł. dz. 2135/2, 2129/2, 2124/3, 2123/3)
3. a/a. AO

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Pleszewie, ul. Poznańska 79, 63-300 Pleszew.

Sprawę prowadzi: Alicja Olejczuk

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr Radosława Milczarkę, spełniono warunek art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu.

