

RG.6730.1.124.2024.AB

DECYZJA 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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 grudnia 2024 r., uzupełnionego dnia 29 października 2025 r.:



w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na działce o nr ewid. 681/1, położonej w obrębie geodezyjnym Tursko (ark. mapy 2), gmina Gołuchów, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego**;
2. rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a)	linia zabudowy:	<u>nieprzekraczalna linia zabudowy</u> : zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku;
b)	intensywność zabudowy:	do 0,2;
c)	nadziemna intensywność zabudowy:	od 0,11 do 0,2;
d)	powierzchnia zabudowy:	do 130 m ² dla planowanego budynku mieszkalnego ;
e)	szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu terenu:	od 8,2 m do 12,2 m;
f)	wysokość zabudowy:	do 9,0 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
g)	rodzaj dachu, układ głównych połaci dachu:	stromy dwuspadowy;
h)	kierunek głównej kalenicy:	równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
i)	kąt nachylenia połaci dachowych:	od 25° do 45°;
j)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	nie mniej niż 60% powierzchni terenu objętego decyzją.

4. ustalenia dotyczące 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.6220.2.4.2025.MK z dnia 24 września 2025 r.,
- b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku 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”.

5. ustalenia dotyczące 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.

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

a)	dostęp do drogi publicznej:	z powiatowej drogi publicznej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 315;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny na terenie objętym decyzją
c)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
d)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
e)	zaopatrzenie w energię cieplną:	z wykorzystaniem paliw płynnych, gazowych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, energii elektrycznej lub energii odnawialnej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi;
f)	odprowadzenie ścieków bytowych:	do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
g)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
i)	inne ustalenia:	kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. 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 projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;

8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDE;

9. inne warunki:

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt; inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający sprawność użytkowania urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej), a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
- b) 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

Dnia 19.12.2024 r., wpłynął wniosek

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na działce o nr ewid. 681/1, położonej w obrębie geodezyjnym Tursko (ark. mapy 2), gmina Gołuchów, w granicach działki ewidencyjnej. Dnia 29.10.2025 r. Inwestor dołączył do wniosku decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z utratą ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gołuchów, na terenie działki nr 681/1 (ark. mapy 2, obręb Wszołów) w miejscowości Wszołów, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana inwestycja wymagała ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że proponowana inwestycja spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 wyżej wymienionej ustawy, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Wójt Gminy wystąpił do właściwych w przedmiotowej sprawie organów z wnioskiem o uzgodnienie warunków zabudowy. Proponowana inwestycja ostatecznie uzyskała pozytywne uzgodnienie Starosty Pleszewskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, Marszałka Województwa Wielkopolskiego Departament Zarządzania Środowiskiem i Klimatu w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin oraz wód podziemnych oraz Zarządu Dróg Powiatowych w Pleszewie w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego (Postanowienie ozn. ZDP.4131.1.226.2025 z dnia 03.12.2025 r.) - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy (Decyzja ozn. P.RPP.611.179.2025.JG z dnia 19.03.2025 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy (Postanowienie WPP-III.612.4431.2025.ET.1 z dnia 08.12.2025 r.), po uzupełnieniu wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach uzgodnił projekt decyzji - zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Strona postępowania stosownym pismem została poinformowana o swoich prawach i obowiązkach wynikających z uczestnictwa w prowadzonym postępowaniu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi strony.

Po analizie całości zgromadzonego materiału dowodowego orzeczono jak w sentencji decyzji. Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pleszewie, ul. Poznańska 79.

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).

Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), 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.

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).

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).

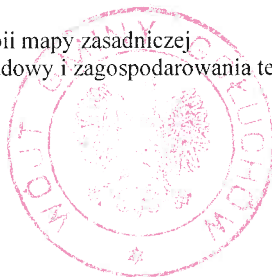
Zgodnie z art. 6 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 5 listopada 2025 r. (Dz.U. z 2025 r., poz. 1668), do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienionej w art. 1, nie rozpoczyna się a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Zwolnienie z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154), wg załącznika - Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia (część I, pkt. 8).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczętowane załączniki.

Załączniki:

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



z up. WÓJTA
mgr Zdzisław Gorzeliński
Zastępca Wójta

Otrzymują:

- 1.
2. a/a

Do wiadomości:

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

Sprawę prowadzi: Anna Bodylska, tel.: 62 7696964

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

Klauzula informacyjna – Gminy Gołuchów

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2, art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych) (zwanego dalej RODO), informujemy:

1. Administrator Danych

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Gołuchów z siedzibą: ul. Lipowa 1, 63-322 Gołuchów; Tel.: 62 7617017, e-mail: gmina@goluchow.pl.

2. Inspektor Ochrony Danych

Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych, email: iod@goluchow.pl.

3. Podstawa Prawna Przetwarzania i cel przetwarzania

Dane osobowe przetwarzane są na podstawie z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, a także ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, celem przeprowadzenia odpowiednich procedur i czynności, a po tym czasie zgodnie z przepisami dotyczącymi przechowywania i archiwizacji dokumentów Administratora.

4. Odbiorcy danych

Dostęp do Pani/Pana danych osobowych mogą mieć:

- 1) upoważnieni pracownicy Urzędu Gminy w Gołuchowie,
- 2) usługodawcy, którym w drodze umowy powierzono przetwarzanie danych na potrzeby realizacji usług świadczonych dla Gminy Gołuchów,
- 3) podmioty i organy uprawnione do otrzymania danych na podstawie przepisów prawa.

Od odbiorców danych wymagamy zachowania poufności i bezpieczeństwa informacji oraz wykorzystania ich jedynie do zapewnienia danej usługi.

5. Okres przechowywania

Dane będą przetwarzane do chwili realizacji zadania, do którego zostały zebrane, a następnie, jeśli chodzi o materiały archiwalne przez czas wynikający z Ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

6. Prawa osób, których dane są przetwarzane

- 1) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, w zakresie w jakim zgoda została udzielona, bez wpływu na przetwarzanie przed cofnięciem zgody.
- 2) Osoba, której dane są przetwarzane, ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na adres Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa

7. Profilowanie i przekazywanie do państw trzecich

Administrator nie planuje przekazywać Pani/Pana danych do krajów trzecich, czy też poddawać ich profilowaniu. Dane będą przetwarzane w sposób częściowo zautomatyzowany w systemach informatycznych.

8. Dobrowolność podania danych osobowych

W przypadku zbierania danych niezbędnych do realizacji zadań nałożonych na Gminę podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Osoba, której dane dotyczą jest zobowiązana do ich podania, w pozostałych przypadkach podanie danych jest dobrowolne, jednak ich niepodanie może skutkować ograniczeniem form komunikacji. O dobrowolności podania danych zostanie Pani/Pan poinformowana/y przez merytorycznego pracownika prowadzącego postępowanie.

9. Forma przetwarzania

Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w formie papierowej i systemach informatycznych.

STARSZY INSPEKTOR
ds. planowania przestrzennego
Bodylska
mgr mż. Anna Bodylska