

RRG.6730.88.7.2022.AŁ/MJ

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.12.2022 r., uzupełnionego 29.12.2022 r., zmienionego w dniu 26.10.2023r., uzupełnionego w dniu 20.11.2023 r. i 11.01.2024 r., który złożył Pan

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki
o nr ewidencyjnym 2/12, obręb Czechów, gmina Santok

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ewid. 2/12, obręb Czechów, gmina Santok

- Rodzaj inwestycji (zabudowy):** budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** mieszkaniowa jednorodzinna.
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1)	linia zabudowy:	a) nieprzekraczalna* linia zabudowy zgodnie z załącznikiem - część graficzna do decyzji; b) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 10%;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 50% powierzchni działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie 16 m;
5)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	3,5 m - 4,5 m;
6)	wysokość kalenicy:	7,0 m – 8,5 m;

* Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię bez prawa jej przekroczenia

7)	liczba kondygnacji:	dwie kondygnacje nadziemne;
8)	geometrii dachu:	dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – dowolny;
9)	inne ustalenia:	brak.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

- 1) Nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w 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.
- 3) Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze występowania form ochrony przyrody ujętych w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
- 4) Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) Organ jest zobowiązany przed wydaniem decyzji stwierdzić, czy planowane przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Mając na uwadze, zakres, skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację uznano, że planowane przedsięwzięcie nie będzie stanowić zagrożenia dla przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 i nie wpłynie znacząco na spójność integralność obszarów Natura 2000 oraz nie będzie powodowało znaczącego kumulowania oddziaływań, a tym samym nie ma potrzeby przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania inwestycji na obszar Natura 2000.
- 5) Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w związku z tym inwestor winien spełniać wymagania określone w decyzji Wójta Gminy Santok nr RRG.6220.9.2023.DD z dnia 21.07.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

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

Zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Zielonej Górze Delegatura w Gorzowie Wlkp., ul. Kosynierów Gdyńskich 75, 66-400 Gorzów Wlkp.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z przyłącza sieci wodociągowej, na warunkach jej zarządcy
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej – zgodnie z opinią Enea Operator Sp. z o.o. z dnia 05.12.2022 r. nr ZD/15319/2022;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	odprowadzanie ścieków:	do bezodpływowych zbiorników na ścieki do czasu wybudowania

		kanalizacji sanitarnej;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	bezpośrednio na działkę drogową nr 195/1;
8)	ilość miejsc parkingowych:	minimum 2 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalnych w granicach terenu objętego decyzją;
9)	inne ustalenia:	brak.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).
- 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 narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Inne warunki:

- 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. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.), w którym czytamy, iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
- Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.

UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Santok dnia 22.12.2022 r. wpłynął wniosek, który złożył Pan

. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej na działce

o nr ew. 2 obręb Czechów gmina Santok. Wniosek został uzupełniony w dniu 29.12.2022 r., zmieniony w dniu 26.10.2023r., uzupełniony w dniu 20.11.2023 r. i 11.01.2024 r.,

Gmina Santok nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe strony przedmiotowego postępowania, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie. Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania, a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działek objętych wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy wierzchości) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić fakt, iż o przymiocie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działek objętych wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem Wójta Gminy Santok dotyczyć będzie wyłącznie działek objętych wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji.

Na podstawie art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wymagań 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 wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki o których mowa w powołanej ustawie, zostały spełnione przez wnioskowaną inwestycję, tj.:

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,
– **warunek został spełniony;**
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
– **warunek został spełniony;**
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
– **warunek został spełniony;**
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,

- warunek został spełniony;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- warunek został spełniony
6. inwestycja nie znajduje się w obszarze:
- w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
 - występowania stref kontrolnych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu,
 - warunek został spełniony.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż spełniony został warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 004655F), oznaczona numerem ewidencyjnym 195/1 (obręb Wawrów).

W drugiej kolejności uznać należy, iż przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż obszar analizowany, a więc będący w sąsiedztwie wnioskowanej działki, obejmuje m.in. terenu rolne oraz działki zabudowane. W strefie tej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tym samym planowana inwestycja polegająca na **budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych** stanowić będzie nawiązanie do istniejącej w tej strefie funkcji zabudowy. Istniejąca więc na terenie sąsiedniej działki zabudowa mieszkaniowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony został podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy**, między innymi w zakresie kontynuacji funkcji. Budynki mieszkalne objęte obszarem analizy stanowią zabudowę tożsamą z wnioskowaną inwestycją ze względu na pełnioną przez nie funkcję, co pozwala na potwierdzenie spełnienia zasady „dobrego sąsiedztwa” – nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zabudowy już istniejącej w kontekście funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Odnośnie do ustalonych w niniejszej decyzji **parametrów zabudowy**, tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów 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. **Linia zabudowy** została wyznaczona zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia, tj. w nawiązaniu do linii zabudowy występującej w obszarze analizowanym będąca jednocześnie zgodna z wnioskiem inwestora. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** w stosunku do powierzchni działki będącej przedmiotem wniosku tut. organ wyznaczył na podstawie § 5 ust. 2. rozporządzenia, nawiązując do wyników analizy. **Szerokość elewacji frontowej budynku** tut. organ wyznaczył zgodnie z § 6 ust. 1. Rozporządzenia, nawiązując do wyników analizy. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku (okapu)** wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 1. Rozporządzenia, tj. jako nawiązanie do parametrów występujących w obszarze analizowanym. **Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki)** została wyznaczona zgodnie z § 8 Rozporządzenia, tj. odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2007 r. II OSK 1639/06 cyt.: „Związaną organów wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dotyczy zwłaszcza przeznaczenia projektowanego obiektu budowlanego, funkcji, jakie ma on pełnić. Jeżeli natomiast chodzi o gabaryty tego obiektu np. wysokość, szerokość, linię architektoniczną, to możliwe było ich ustalenie w decyzji o warunkach zabudowy w sposób nieco odmienny niż wskazany we wniosku inwestora, po uzyskaniu jego akceptacji. [...] Trzeba bowiem zauważyć, że określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy możliwe jest dopiero po dokonaniu analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania określonego terenu w świetle art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.,

której wyników inwestor, wskazując we wniosku parametry techniczne planowanej inwestycji, często nie jest w stanie przewidzieć.” W związku z powyższym wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem, ustalono zgodnie z wynikami analizy, tj. nawiązując do wielkości ww. parametrów ustalonych na działkach objętych obszarem analizowanym, zmieniając przy tym ich wielkości wskazane we wniosku przez Inwestora. W wyniku czego planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny.

Pozostałe parametry inwestycji wynikające w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy, nawiązują także do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach, które korespondują z zabudową w obszarze analizowanym, w związku z czym wniosek Inwestora winien być w tym zakresie uwzględniony.

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - z przyłącza sieci wodociągowej, na warunkach jej zarządcy,
 - ścieki do bezodpływowych zbiorników na ścieki, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
- 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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- inwestycja nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
 - występowania stref kontrolnych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu.

Wnioskodawca w dniu 20.07.2023 r. uzupełnił wniosek o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Projekt decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy, o której mowa wyżej został uzgodniony z:

- Gminą Santok - zarządca drogi gminnej - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 – uzgodnienie wewnętrzne;
- Starostą Gorzowskim – art. 53 ust. 4 pkt 5a u.p.z.p. – Postanowieniem znak: GP.644.29.2024 z dnia 22.02.2024 r.
- Starostą Gorzowskim – art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p. – Postanowieniem znak: BNS-OG.6123.79.2024.JB z dnia 23.02.2024 r.
- Zarządem Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim - niezajęcie stanowiska w terminie- uzgodnienie uznane za dokonane.

Strony postępowania zostały skutecznie powiadomione o uzgodnieniach projektu decyzji pismem znak: RRG.6730.88.5.2022.AŁ/MJ z dnia 19.02.2024 r.

Pismem RRG.6730.88.6.2022.AŁ/MJ z dnia 11.03.2024 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a.– zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebraną dokumentacją sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma. Wnioskodawca i strony postępowania zostały skutecznie powiadomione i nie wniosły uwag.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu

warunków zabudowy powierzono osobie posiadającej niezbędne kwalifikacje, których potwierdzenie znajduje się w aktach sprawy.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy Prawo budowlane.

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

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za pośrednictwem Wójty Gminy Santok w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 (art. 127a kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2,2a-2g oraz art. 64 ust. 1 upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, 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. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczętowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna).

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

WÓJTA GMINY SANTOK

Paweł Pisarek

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. A/a (2 egz.)

Sprawę prowadzi: Monika Jaworska, e-mail: monika.jaworska@santok.pl tel. 95 728 75 18

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
– CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Przeprowadzonej 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) i zgodnie z 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.) dla inwestycji polegającej na:

budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej

na działce nr: 2/12 (obręb: Czechów),

na wniosek, który złożył:

z dnia: 22.12.2022 r., uzupełnionego 29.12.2022 r., zmienionego w dniu 26.10.2023r., uzupełnionego w dniu 20.11.2023 r. i 11.01.2024 r.,

numer sprawy: RRG.6730.88.2022.AŁ

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Na podstawie art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wymagań 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 wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, w którym **przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną niniejszej analizy - załącznik nr 1. Szerokość granicy frontowej wnioskowanego terenu to 84 m. Trzykrotna wartość tej szerokości to 252 m. Ponadto rozszerzono obszar analizowany do 430 m w kierunku południowym, dzięki temu otrzymano jedną urbanistyczną całość, spójną pod względem funkcjonalnym, krajobrazowym, architektonicznym. W ten sposób wyznaczony zakres obszaru analizowanego jest wystarczający do scharakteryzowania otoczenia urbanistycznego terenu inwestycji. Zabudowa jaka została objęta wyznaczonym obszarem analizowanym jest wystarczająca aby móc określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów zabudowy, a ewentualne zwiększenie obszaru analizowanego nie wpłynęłoby na wyniki analizy. Do analizy włączone zostały zatem działki zabudowane znajdujące się w całości lub w części z budynkami w granicach obszaru analizowanego.

2. Charakterystyka wnioskowanego terenu inwestycji – stan faktyczny:

- działka o nr ewid. 2/12, obręb Czechów, gmina Santok,
- powierzchnia wnioskowanego terenu: ok. 1,3 ha,
- wnioskowany teren jest niezabudowany stanowiący stanowi użytki rolne RIVa, RIVb.

3. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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
UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	

Nr działki	Funkcja	Linia zabudowy	Wskaźnik zabudowy	Szerokość elewacji					Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych	Wysokość budynku do kalenicy	Geometra dachu			
				Budynek 1	Budynek 2	Budynek 3	Budynek 4	Budynek 5			Typ	Kąt	Kierunek kalenicy	
[-]	[-]	[m]	[%]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[-]	[°]	[-]	
12/10	M N	19	6	11	-	-	-	-	4,5	8,5	dwuspadowy	20-45	równoległy	
422/16	M N	6, 8	10	14	-	-	-	-	3,5	6	dwuspadowy	20-45	równoległy	
12/8	M N	7	9	14	-	-	-	-	4	8,5	dwuspadowy	20-45	równoległy	
Średnia wartość parametru			8	13										
Minimalna wartość parametru			6	11					3,5					
Maksymalna wartość parametru			10	14					4,5	8,5				

„n.d.” – nie dotyczy
 „-” – parametr nie występuje

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 004655F), oznaczona numerem ewidencyjnym 195/1 (obręb Wawrów).
----	--

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przyłącze do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 05.12.2022 r. nr ZD/15319/2022. Zaopatrzenie w wodę: zgodnie z otrzymanym uzupełnieniem wniosku, otrzymanym w dniu 11 stycznia 2024 r., zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez projektowaną sieć wodociągową, dla której prowadzone jest postępowania o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego. Odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na ścieki
----	---

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 albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Działka objęta wnioskiem stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty orne RIVa, RIVb, które nie wymagające na podst. art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 82) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
----	---

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Inwestycja nie znajduje się w obszarze: - w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie
----	---

sieci przesyłowej, - występowania stref kontrolnych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu.

4. Pozostałe uwarunkowania:

Brak.

Załączniki:

Załącznik nr 1. Część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z jej wynikami.

Sporządził:

mgr Karol Waldmann

urbanista kwalifikowany

art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

RRG.6730.88.7.2022.AŁ/MJ

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Opracowano w związku z § 9 ust. 2 Rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), w celu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej

na działce nr: 2/12 (obręb: Czechów),

na wniosek, który złożył:

z dnia: 22.12.2022 r., uzupełnionego 29.12.2022 r., zmienionego w dniu 26.10.2023r., uzupełnionego w dniu 20.11.2023 r. i 11.01.2024 r.,

numer sprawy: RRG.6730.88.2022.AŁ/MJ

1. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wskaźników, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do opracowania analizy wykorzystano mapę zasadniczą w skali 1:1000, załączoną przez wnioskodawcę.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

	WARTOŚCI WNISKOWANE	WYNIKI ANALIZY	
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 form architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz i intensywności zabudowania terenu		
a) Funkcja zabudowy	Wnioskowana budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z garażami w bryle wraz z budową 10 studni oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki i drogi wewnętrznej na działce o nr ewid. 2/12 obręb Czechów	Warunek został spełniony ponieważ w obszarze analizowanym występuje co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. Planowana inwestycja zatem spełnia zasady „dobrego sąsiedztwa” i w związku z tym istnieje możliwość ustalenia parametrów oraz cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	Tak, warunek spełniony
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	We wniosku nie wskazano dokładnej lokalizacji budynków.	Linia zabudowy, w obszarze analizowanym kształtuje się w odległości od 6 m 19 m od granicy z działką drogową. W związku z powyższym możliwe jest wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6 m. gdyż będzie ona stanowić kontynuację linii zabudowy z obszaru analizowanego.	Tak, warunek spełniony
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla	Wnioskowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 150 m ² dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych (10x150 m ²), co daje	Wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym kształtuje się na poziomie od 6% do 10% powierzchni działki. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 8%. Wnioskowana	Parametr dostosowany o do wyniku analizy

działek w obszarze analizowanym	wskaźnik powierzchni zabudowy dla wnioskowanego terenu ok. 12%.	powierzchnia zabudowy jest niezgodna z wynikami analizy. W związku z tym należy dostosować ten parametr do jego wyników w obszarze analizowanym.	
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Wnioskowana wartość szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych 12,5 - 16 m.	Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 11 m do 14 m, przy czym średnia szerokość to 13 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 10 m do 16 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej budynku jest zgodna z wynikami analizy.	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wnioskowana wartość wynosi 3,5 – 4,5 m.	Na działkach zlokalizowanych w obszarze analizowanym wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków kształtuje się na poziomie od 3,5 m do 4,5 m. Wnioskowany parametr jest zgodny z wynikami analizy.	Tak, warunek spełniony
f) Wysokość kalenicy lub atyki	Wnioskowana wartość wynosi 7,8 - 8,5 m.	W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych o wysokości maksymalnej do 8,5 m. Wnioskowany parametr w związku jest zgodny z wynikami analizy.	Tak, warunek spełniony
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połączeń dachowych (kąt nachylenia, układ połączeń dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki)	Wnioskowany dach o kącie nachylenia połączeń dachowych od 25° do 45°.	W obszarze analizowanym występują budynki o dachach dwuspadowych, o kącie nachylenia połączeń dachowych od 20° do 45°. Wnioskowana inwestycja kontynuuje geometrię dachu budynków usytuowanych w obszarze analizowanym. Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły.	Tak, warunek spełniony

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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

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

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Inwestycja nie znajduje się w obszarze: - w stosunku do którego wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, - występowania stref kontrolnych i bezpieczeństwa od gazociągu lub rurociągu	Tak
----	--	-----

2. Pozostałe uwarunkowania:
Brak.

WÓJT GMINY SANTOK
Paweł Pisarek

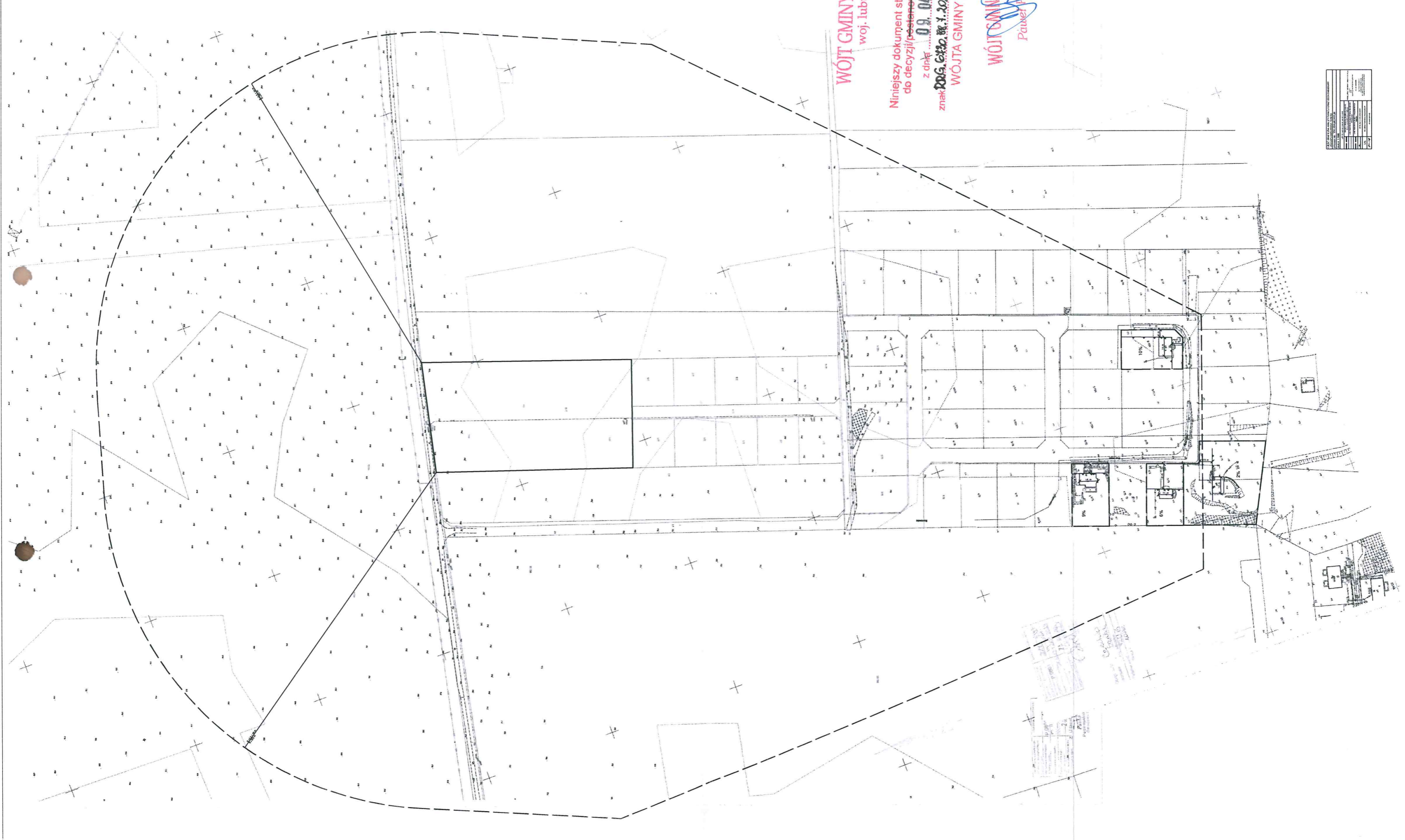
Sporządził:

mgr Karol Waldmann

urbanista kwalifikowany

art. 5 pkt 3 i 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym



Lp. par. 101	
Lp. par. 102	
Lp. par. 103	
Lp. par. 104	
Lp. par. 105	
Lp. par. 106	
Lp. par. 107	
Lp. par. 108	
Lp. par. 109	
Lp. par. 110	
Lp. par. 111	
Lp. par. 112	
Lp. par. 113	
Lp. par. 114	
Lp. par. 115	
Lp. par. 116	
Lp. par. 117	
Lp. par. 118	
Lp. par. 119	
Lp. par. 120	
Lp. par. 121	
Lp. par. 122	
Lp. par. 123	
Lp. par. 124	
Lp. par. 125	
Lp. par. 126	
Lp. par. 127	
Lp. par. 128	
Lp. par. 129	
Lp. par. 130	
Lp. par. 131	
Lp. par. 132	
Lp. par. 133	
Lp. par. 134	
Lp. par. 135	
Lp. par. 136	
Lp. par. 137	
Lp. par. 138	
Lp. par. 139	
Lp. par. 140	
Lp. par. 141	
Lp. par. 142	
Lp. par. 143	
Lp. par. 144	
Lp. par. 145	
Lp. par. 146	
Lp. par. 147	
Lp. par. 148	
Lp. par. 149	
Lp. par. 150	
Lp. par. 151	
Lp. par. 152	
Lp. par. 153	
Lp. par. 154	
Lp. par. 155	
Lp. par. 156	
Lp. par. 157	
Lp. par. 158	
Lp. par. 159	
Lp. par. 160	
Lp. par. 161	
Lp. par. 162	
Lp. par. 163	
Lp. par. 164	
Lp. par. 165	
Lp. par. 166	
Lp. par. 167	
Lp. par. 168	
Lp. par. 169	
Lp. par. 170	
Lp. par. 171	
Lp. par. 172	
Lp. par. 173	
Lp. par. 174	
Lp. par. 175	
Lp. par. 176	
Lp. par. 177	
Lp. par. 178	
Lp. par. 179	
Lp. par. 180	
Lp. par. 181	
Lp. par. 182	
Lp. par. 183	
Lp. par. 184	
Lp. par. 185	
Lp. par. 186	
Lp. par. 187	
Lp. par. 188	
Lp. par. 189	
Lp. par. 190	
Lp. par. 191	
Lp. par. 192	
Lp. par. 193	
Lp. par. 194	
Lp. par. 195	
Lp. par. 196	
Lp. par. 197	
Lp. par. 198	
Lp. par. 199	
Lp. par. 200	

WÓJTA GMINY SANTOK
woj. lubuskie

Niniejszy dokument stanowi załącznik
do decyzji/ postanowienia/pisma
z dnia 09.04.2021 r.
znak 2021.0320.001.2021.011/1/17
wydanej przez
WÓJTA GMINY SANTOK

WÓJTA GMINY SANTOK
Przewodniczący

Woj. Lubuskie
Powiat Santok
Gmina Santok
ul. ...
...
...