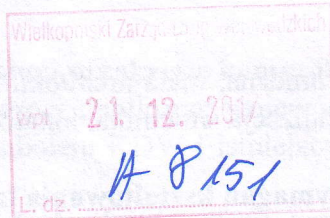
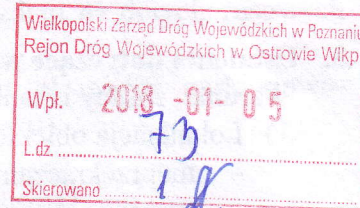


[Handwritten signature]



Gizalki, dnia 18 grudnia 2017 r.
- za dowodem doręczenia -



DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1703) po rozpatrzeniu wniosku:

Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich
w Poznaniu
ul. Wilczak 51 61-623 Poznań

z dnia 30 października 2017 r., (wpływ do Urzędu Gminy 09 listopada 2017 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie garażu w obwodzie drogowym w Gizalkach

na terenie położonym:

w miejscowości Gizalki ul. Wrzesińska

oznaczonym w ewidencji gruntów jako działki nr 21/1 i 22/2 arkusz mapy 1 (obręb **Gizalki**) po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WÓJT GMINY GIZALKI
USTALA WARUNKI ZABUDOWY

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa garażu w obwodzie drogowym w Gizalkach na działkach nr 21/1 i 22/2 w miejscowości Gizalki ul. Wrzesińska (Gizalki) – gmina Gizalki – powiat pleszewski, województwo wielkopolskie.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie działek nr 21/1 i 22/2 jako teren o funkcji komunikacji samochodowej oznaczonej w zał. nr 1 symbolem **KS**:

- przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji samochodowej,
- przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca funkcji komunikacji samochodowej m. in. zabudowa gospodarcza, usługowa, wiaty, szopy, garaże,

magazyny, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń, dojścia i dojazdy do planowanego obiektu, lokalizacja śmietnika, lokalizacja miejsc postojowych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja obiektów w stosunku do granic działek:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: jak w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji; przed linią zabudowy mogą być sytuowane: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, zieleń, miejsca parkingowe,
 - powierzchnia zabudowy budynku garażu: do 200,00 m².
- 2) Obowiązująca forma zabudowy garażu:
 - wysokość i gabaryty zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, ale nie więcej niż 6,00 m (liczone od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu),
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - gzymsu, okapu: do 5,20 m,
 - szerokość elewacji frontowej: do 24,00 m,
 - geometria dachu: dwuspadowy o kącie nachylenia do 10° pokryty płytami z płyt warstwowych.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
 - dojście i dojazd z drogi publicznej wojewódzkiej nr 442 oznaczonej w załączniku graficznym nr 1 symbolem KDW i istniejącym z niej zjazdem na dotychczasowych warunkach.
- 4) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu działki – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 9,50% oraz zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Wielkość powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w ramach inwestycji (oprócz powierzchni zabudowy), powierzchnie utwardzone itp. - do 300,00 m².

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

- 1) Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
- 2) Nie należy odprowadzać wód i ścieków deszczowych na grunty sąsiednie.
- 3) Odpady należy gromadzić wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i przekazywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 4) Na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać stosowne zezwolenie.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):

- 1) Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, ani w strefie eksploracji archeologicznej.
- 2) Wszelkie znaleziska posiadające znamiona zabytku odnalezione przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy należy bezzwłocznie zgłosić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) Dojście i dojazd z drogi publicznej wojewódzkiej nr 442 oznaczonej w załączniku graficznym nr 1 symbolem KDW i istniejącym z niej zjazdem na dotychczasowych warunkach.
- 2) Na terenie działki budowlanej należy przewidzieć min. 9 miejsc parkingowo-postojowych (w tym 6 na samochody ciężarowe w proj. garażu).

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych: nie dotyczy.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych: na nieutwardzony teren biologicznie czynny własnej działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
- 4) Usuwanie odpadów komunalnych: do zamykanych pojemników i przekazywanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- 6) Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci energetycznej poprzez istniejące przyłącze energetyczne na dotychczasowych warunkach.
- 8) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: nie dotyczy.
- 9) Rozwiązanie ewentualnych kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- 1) Linie rozgraniczające tereny inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji i oznaczono literami ABCDEFGHIJKL.

9. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Wszelkie obiekty budowlane oraz urządzenia techniczne należy lokalizować i projektować przy zachowaniu wymaganych warunkami technicznymi odległości od granic działki i innych obiektów budowlanych znajdujących się na działkach sąsiednich.
- 2) Obiekty budowlane i urządzenia techniczne nie mogą stanowić uciążliwości dla użytkowników sąsiednich nieruchomości powodowanych przez hałas, zanieczyszczenie wód i powietrza, promieniowanie oraz zakłócenia elektryczne.
- 3) Realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
- 4) Wejście na tereny sąsiadujące wymaga porozumienia z ich dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu oraz wypłacenia stosownych odszkodowań uregulowanych umownie.

10. Inne warunki i ustalenia:

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- 3) Decyzja niniejsza nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pleszewie lub dokonaniu zgłoszenia robót.
- 4) Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1703) oraz w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.).
- 5) Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej oraz innymi wymogami określonymi w art. 5 Prawa budowlanego.
- 6) Lokalizacja budynku na działce musi spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity - Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).
- 7) Przedmiotowa inwestycja sąsiaduje od strony północnej z rowem melioracji wodnych szczegółowych o nazwie „R-A2”. Uzgodnienia na etapie sporządzania projektu budowlanego należy dokonać z Gminną Spółką Wodną w Gizałkach.
- 8) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy; koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

11. Ważność decyzji:

Wójt Gminy Gizałki w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

Decyzja została wydana na wniosek z dnia 30 października 2017 r. (wpływ do Urzędu Gminy 9 listopada 2017 r.) Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, ul. Wilczak 51, 61-623 Poznań w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu w obwodzie drogowym w Gizałkach, na działkach o nr 21/1 i 22/2 położonych w Gizałkach.

W związku z utratą ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gizałki, decyzję wydano w trybie określonym w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na położenie planowanej inwestycji w istniejącej zabudowie odstąpiono od przeprowadzenia szczegółowej analizy funkcji oraz cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia decyzji są zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy projekt decyzji sporządzony został przez P. mgr inż. arch. Reginę Skiba wpisaną na listę byłej Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów we Wrocławiu pod nr Z – 016 oraz Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WP – 0200.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Wójta Gminy Gizalki, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Gizalki oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, i nie może być zaskarżona do sądu administracyjnego.
3. Opłatę skarbową w kwocie 107,00 zł pobrano na podstawie części I pkt 53 rubr. 3 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 1827).

Załączniki do decyzji:

1. Mapa sytuacyjna – ustalenia decyzji – zał. nr 1

Otrzymują:

1. Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich
ul. Wilczak 51
61-623 Poznań.
2. aa.

Do wiadomości:

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



Z up. WÓJTA
Krzysztof
mgr inż. Krystyna Matysiak
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Środowiska i Planowania Przestrzennego

Decyzja niniejsza stała się ostateczna
z dniem 05.01.2018
i podlega wykonaniu
Gizalki, dnia 23.03.2018

Z up. WÓJTA
Krzysztof
mgr inż. Krystyna Matysiak
Kierownik Referatu Nieruchomości,
Środowiska i Planowania Przestrzennego

