

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 roku, poz. 572) oraz art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) po rozpoznaniu wniosku złożonego przez pełnomocnika Państwa Romana i Arlety Mazurkiewicz, zam. Sadlno 2, 62-619 Sadlno dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/9 poł. w obrębie Goczki, gmina Wierzbiniek

ustalam

dla Państwa Romana i Arlety Mazurkiewicz warunki zabudowy dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym gruntów 1/9 położonej w obrębie geodezyjnym Goczki, gmina Wierzbiniek dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego

1. Rodzaj inwestycji:**1.1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1.2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie linii rozgraniczających:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- ustala się lokalizację inwestycji:
 - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- lokalizacja inwestycji – zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym;
- teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej;
- nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z załącznikiem graficznym do decyzji – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- powierzchnia zabudowy – od 80 m² do 200 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – od 200 m² do 600 m²,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu – od 800 m² do 850 m²,
- projektowana liczba miejsc do parkowania: minimalna 0, maksymalna 2.

Parametry budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- szerokość elewacji frontowej – od 5,0 m do 18,0 m,
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – od 30 m² do 150 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2 kondygnacji,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych – od 0 m² do 150 m²,
- liczba kondygnacji podziemnych – od 0 do 1 kondygnacji,

- wysokość – od 3,5 m do 9,5 m,
- kąt nachylenia dachu – od 15⁰ do 45⁰,
- rodzaj poddasza – użytkowe lub nieużytkowe,
- układ głównych połaci dachu – symetryczny, wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy,
- pokrycie dachu – dowolne.

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

- projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Inowrocławiu Wójt Gminy Wierzbinek w dniu 10 stycznia 2025r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr OŚiZP.6220.12.2024.TW, w której orzekł o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określił warunki i wymagania dotyczące realizacji przedsięwzięcia:
- niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie przedsięwzięcia.
- wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić od 1 września do końca lutego,
- przeprowadzić nasadzenia drzew minimalizujące straty przyrodnicze w stosunku 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie od powyżej 20 cm na 130 cm wysokości do 100 cm i w skali 1:2 za drzewa o obwodzie powyżej 100 cm. Nasadzenia krzewów przeprowadzić na powierzchni co najmniej równej powierzchni rzutu koron samosiejek drzew o obwodach poniżej 20 cm do wycinki. Alternatywnie dopuszcza się możliwość nasadzeń drzew w zamian za wycinane drzewa o obwodach poniżej 20 cm w stosunku: 1 posadzone drzewo w zamian za 50 m² wycinanych samosiejek drzew,
- do sadzenia zastosować prawidłowo wyprodukowany materiał szkółkarski drzew: właściwie uformowanych, o wyprowadzonej koronie i prostym pniu oraz proporcjonalnej bryle korzeniowej,
- nasadzenia drzew i krzewów pielęgnować i regularne podlewać przez okres min. 3 lat,
- prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń drzew i krzewów w okresie 3 lat od ich posadzenia - w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew lub krzewów, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym i pielęgnować, regularnie podlewać przez kolejne 3 lata,
- dla terenu inwestycji nie wymaga się uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- teren planowanej inwestycji jest położony w granicach Goplańsko – Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu objętego formami ochrony przyrody;
- teren inwestycji nie znajduje się w zasięgu zespołu stanowisk archeologicznych; na terenie inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne i nie występują zabytkowe obiekty budowlane;
- teren planowanej inwestycji nie leży w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 151 Turek – Konin – Koło;
- teren planowanej inwestycji znajduje się na terenie górniczym „Tomisławice”.

2.3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostęp do wody – projektowane przyłącze wodociągowe,
- odprowadzanie ścieków – ścieki bytowe, do czasu podłączenia budynku mieszkalnego do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnego zbiornika bezodpływowego i

zapewnić ich regularny wywóz do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika; podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wykonać niezwłocznie jak to będzie możliwe,

- utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – w sposób niezorganizowany do gruntu lub do zbiorników retencyjnych, a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich,
- dostęp do energii elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- źródło ciepła – indywidualne źródło ciepła lub instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- obsługa komunikacyjna inwestycji – z drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną na części działki inwestora. Budowa zjazdu z drogi powiatowej wymaga uzyskania zezwolenia właściwego zarządcy drogi w postaci decyzji administracyjnej na lokalizację zjazdu zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025r. poz.889)

2.4. Warunki zabudowy terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- inwestycja powinna spełniać wymagania określone w obowiązujących normach oraz przepisach BHP i techniczno-budowlanych, w szczególności podanymi w rozporządzeniach:
- Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r., poz. 1225).

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- wszelkie oddziaływanie planowanej inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu własnego Inwestora;
- możliwe kolizje z przewodami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w porozumieniu z zarządcami sieci.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

oraz inne oznaczenia graficzne dotyczące zamierzenia inwestycyjnego, pokazano na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Inne warunki i zalecenia:

4.1. 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.

4.2. Stosownie do art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję 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 za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia jej na rzecz innej osoby, jeżeli przejmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

4.3. Stosownie do art. 65 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego

wnioskodawcę;

- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane;
- dla terenu objętego decyzją uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 26 maja 2025r. wpłynął wniosek P. Marka Ziomka występującego w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: Harmony Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie – będącego pełnomocnikiem P.P. Arlety i Romana Mazurkiewicz, zam. Sadlno 2, 62-619 Sadlno w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/9 poł. w obrębie Goczki, gm. Wierzbinek.

Do wniosku dołączono kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000, mapę z projektem podziału, kopię umowy dot. budowy i przejęcia urządzeń wodnych, oświadczenie Energa Operator S.A. ws. zapewnienia dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej, pełnomocnictwo wraz z należną opłatą skarbową oraz kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr OŚiZP.6220.12.2024.TW.

Właścicielami nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/9 poł. w obrębie Goczki, gm. Wierzbinek są P.P. Arleta i Roman Mazurkiewicz.

Sposób zagospodarowania w/w nieruchomości wymaga włączenia do postępowania właścicieli działek sąsiednich.

Zawiadomieniem nr ZPiON.6730.54-149.2025 z dnia 26 czerwca 2025r. Organ na podstawie art. 61 § 1 i § 4 kpa wszczął postępowanie administracyjne w sprawie w/w wniosku.

Inwestycja została zlokalizowana na obszarze, na którym nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym ustalenie warunków zabudowy może nastąpić na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego oraz związanej z nim infrastruktury, co pociąga za sobą zmianę sposobu zagospodarowania terenu inwestycji, zatem zgodnie z art. 59 cytowanej wyżej ustawy, wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 1/9 to niezabudowana działka rolna. Działki sąsiednie są zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gospodarczą oraz zabudową siedliskową.

Zgodnie z wymogami art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnione są warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.), inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Planowana inwestycja dotyczy przedsięwzięcia wymienionego w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze w/w rozporządzenia. W wydanych opiniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Koninie i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Inowrocławiu nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestor jest zobowiązany do spełnienia warunków i wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr OŚiZP.6220.12.2024.TW z dnia 10 stycznia 2025r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Wierzbinek uzgodnił projekt decyzji z następującymi organami:

- z Zarządem Dróg Powiatowych w Koninie – postanowienie nr ZDP.UDN.4015.315.2025

- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni Inowrocław, ze Starostą Konińskim, z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Koninie, z Okręgowym Urzędem Górniczym w Poznaniu – uzgodnienia uznano za pozytywne, bowiem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane;
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – uzgodnienie uznano za pozytywne, bowiem zgodnie z art. 53 ust. 5b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niewyrażenie stanowiska przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy uznaje się za uzgodnienie decyzji.

Zawiadomieniem nr ZPiON.6730.55.2025 z dnia 09.09.2025r. Organ na podstawie art. 10 § 1 kpa zapewnił stronom możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym. Uczestnicy postępowania nie skorzystali z w/w prawa.

Po analizie informacji zawartych we wniosku oraz na podstawie wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, 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 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. Annę Białecką- Śliwę projektanta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uprawnienia MGPIB nr 1477/96.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie, za pośrednictwem Wójta Gminy Wierzbinek, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Na podstawie art. 127a Kpa przed upływem 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.

Na podstawie art. 51 ust. 2, 2e – 2i w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służy prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Żądanie wnosi się do Wojewody Wielkopolskiego za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji o warunkach zabudowy w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki:

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
2. Mapa w skali 1:1000

Otrzymują strony postępowania:

1. Arleta Mazurkiewicz
Pełnomocnik:
Marek Ziomek
Roman Mazurkiewicz
Pełnomocnik:
Marek Ziomek
2. Robert Gajewski
3. Grażyna Gajewska
4. Józef Habecki
5. Ewa Zawadzka
6. a/a

Wójt Gminy Wierzbinek
/dr/ Paweł Szczepankiewicz