

Poniec, dnia 2 kwietnia 2025 r.

DECYZJA

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.01.2025 r.

Dawid Jakubowski PLATIMET
ul. Adama Mickiewicza 23
63-840 Krobia

w imieniu którego występuje

Pan Dawid Jakubowski

u s t a l a m

w a r u n k i z a b u d o w y

lokalizacja – obręb Łęka Wielka, na części dz. ozn. nr geod. 220/1

dla inwestycji obejmującej:

zmianę sposobu użytkowania części istniejącego placu na plac magazynowy punktu zbierania odpadów.

1. Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 248),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320)
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego dla:

obiekt – plac:

faza – zmiana sposobu użytkowania na plac magazynowy punktu zbierania odpadów:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia – od 350,00 m² do 450,00 m²,
- długość – od 24,00 m do 30,00 m,
- szerokość – od 14,00 m do 18,00 m.

b) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:

- inwestycję należy zrealizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Ponieca z dnia 14.08.2024 r., znak: ROŚ 6220.5.2024.

Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- planowana inwestycja nie jest położona na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- dostępność komunikacyjna – dostępność do drogi powiatowej nr 4793P (dz. ewid. nr 218), do drogi gminnej (dz. ewid. nr 91),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci,
- sposób odprowadzania ścieków – istniejący bezodpływowy zbiornik na ścieki,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z systemem gminnym,
- sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach, zabudowa i zagospodarowanie działki nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia, powietrza, hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania,
- realizacja inwestycji nie może zanieczyszczać gleby i wody, oraz zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- gdy realizacja inwestycji może powodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami,
- wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntów,
- na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich,

e) wymagania wynikające z przepisów odrębnych:

- należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów (w szczególności od terenów leśnych) oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci,
- dalsza realizacja przedmiotowego zamierzenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt uzgodniono z:

- Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Inwestycji i Dróg,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gostyniu.

- Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem z dnia 14 stycznia 2025 r., wystąpił **Dawid Jakubowski PLATIMET, ul. Adama Mickiewicza 23, 63-840 Krobia**, w imieniu którego występuje Pan Dawid Jakubowski, ul. Adama Mickiewicza 23, 63-840 Krobia w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej zmianę sposobu użytkowania części istniejącego placu na plac magazynowy punktu zbierania odpadów w obrębie **Łęka Wielka**, na części dz. ozn. nr geod. **220/1**.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji pismem Burmistrza Ponieca z dnia **17 stycznia 2025 r.**, znak: **GP 6730.4.2025**.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji został uzgodniony ze Starostwem Powiatowym w Gostyniu, Wydziałem Inwestycji i Dróg oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarny w Gostyniu, które w ustawowym terminie nie zajęły stanowiska.

Strony postępowania pismem z dnia 20.03.2025r. zostały powiadomione o zebranych materiałach w sprawie i możliwości wniesienia uwag. Do dnia wydania decyzji uwagi nie wpłynęły.

Wobec powyższego postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), sporządziła mgr inż. arch. Monika Pierożyńska-Semenków, wpisana na listę Polskiej Izby Urbanistów Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z/s we Wrocławiu Zaświadczenie Nr Z-461/KW/317/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Ponieca w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji. Na podstawie art. 127a KPA 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.

Zgodnie z art. 51. ust 2-2i w związku z art. 64. ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, lub w przypadku powzięcia informacji, że decyzja nie zostanie wydana w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji Wnioskodawca może złożyć żądanie wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000.
2. Załącznik Nr 2 – Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
3. Załącznik graficzny Nr 2 w skali 1 : 1000.

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Dawid Jakubowski PLATIMET,
2. Pozostałe strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym wg rozdzielnika
3. a/a

BURMISTRZ
Jacek Widyński

MAPA ZASADNICZA

ID Sprawy: GN.GK.6642.1735.2024

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do decyzji o warunkach zabudowy

Nr GP 6730.4.2025

dnia 02.04.2025

obręb Łęka Wielka

skala 1 : 1000

STAROSTA GOSTYŃSKI

7.3004.2012.1260

2024-12-04

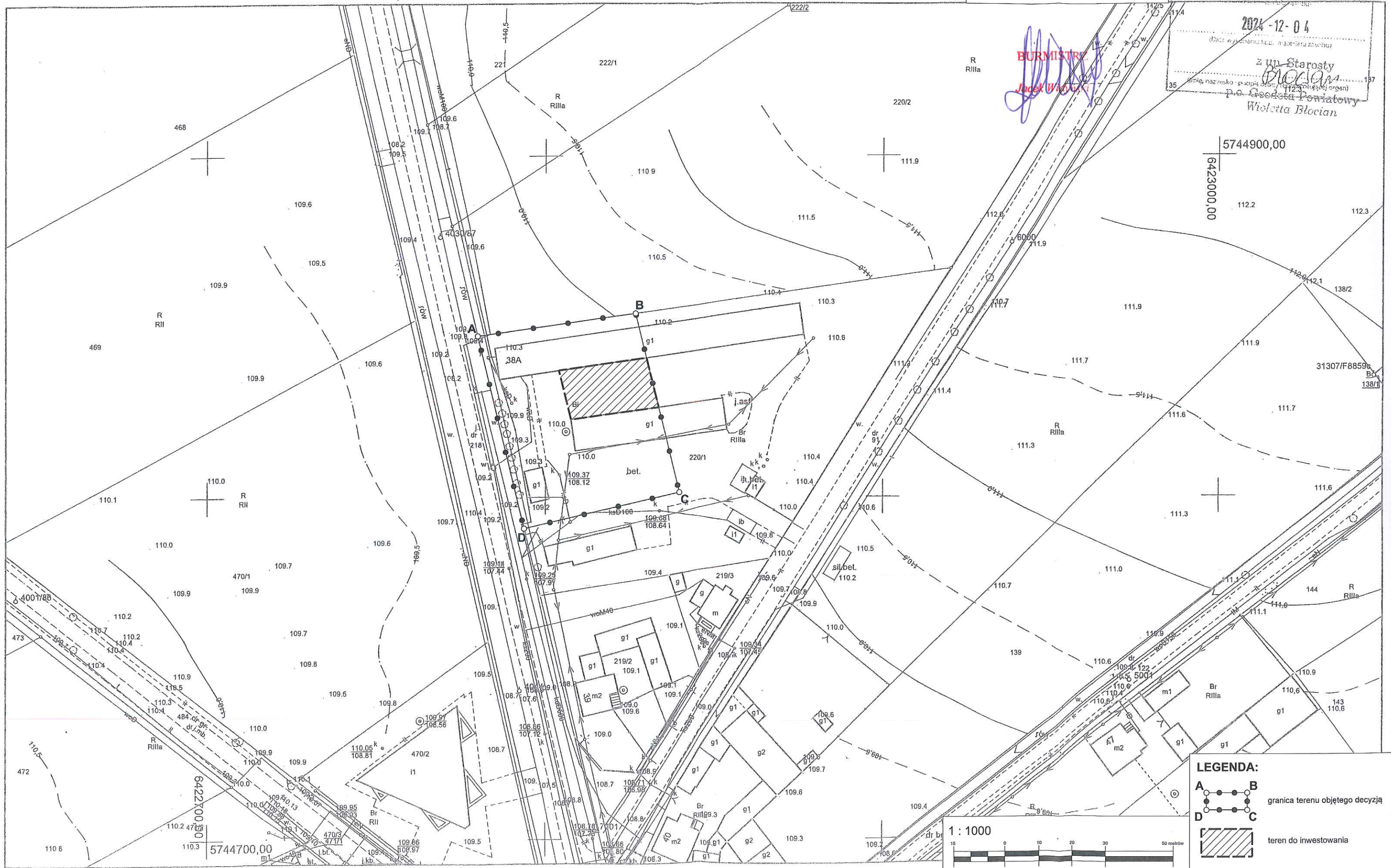
Z up. Starosty

Wioletta Błocian

Wioletta Błocian

5744900,00

6423000,00

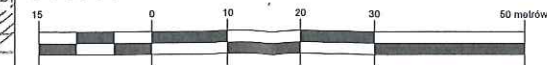


BURMISTRZ
Jacek Wójcik

LEGENDA:

- A B
D C granica terenu objętego decyzją
- teren do inwestowania

1 : 1000



Załącznik Nr 2 do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr GP 6730.4.2025
z dnia 2 kwietnia 2025 r.

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Inwestor: Dawid Jakubowski PLATIMET, ul. Adama Mickiewicza 23, 63-840 Krobia.

Pełnomocnik: Pan Dawid Jakubowski, ul. Adama Mickiewicza 23, 63-840 Krobia.

1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

1.1. Rodzaj inwestycji – zmiana sposobu użytkowania części istniejącego placu na plac magazynowy punktu zbierania odpadów.

1.2. Lokalizacja – obręb **Łęka Wielka**, część dz. ozn. nr geod. 220/1.

2. Podstawa prawna analizy:

2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

2.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz. 1116),

2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).

3. Charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizowanego sporządza się analizę funkcji oraz cech zabudowy zagospodarowania terenu.

Obszar inwestycji obejmuje część działki o nr geod. 220/1, która w ewidencji zabytków stanowi inne tereny zabudowane Bi. Pozostała część działki nieobjęta wnioskiem to grunty rolne zabudowane Br-RIIIa. Na działce znajdują się budynki magazynowo – usługowe i garażowe po byłej bazie SKR w Łęce Wielkiej. Prowadzona jest na niej działalność gospodarcza

Analizą objęto przedmiotową działkę o nr geod. 220/1 oraz obszar wokół niej w obrębie **Łęka Wielka**.

W obszarze analizowanym znajdują się tereny mieszkaniowe, grunty rolne zabudowane, grunty orne oraz drogi.

Inwestor wystąpił z wnioskiem dnia 14 stycznia 2025 r., do Burmistrza Ponieca o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Numeracja budynków:

1. Budynek biurowo magazynowy – dach dwuspadowy płaski, kalenica ok. 4,00 m.
2. Budynek garażowy – dach dwuspadowy płaski, kalenica ok. 5,00 m.
3. Budynek garażowy – dach jednospadowy płaski, kalenica ok. 3,00 m.
4. Budynek garażowy – dach jednospadowy płaski, kalenica ok. 4,00 m.
5. Budynek nieczynnej stacji paliw.
6. Budynek mieszkalny jednorodzinny – dach wielospadowy płaski, kalenica ok. 7,50 m.
7. Budynek gospodarczy – dach jednospadowy płaski wys. kalenica ok. 6,50 m.
8. Budynek gospodarczo garażowy – dach jednospadowy płaski, kalenica ok. 7,00 m.

9. Budynek gospodarczy – dach dwuspadowy stromy, gzyms ok. 3,50 m, kalenica ok. 7,00 m.
10. Budynek mieszkalny jednorodzinny – dach dwuspadowy stromy, gzyms ok. 4,00 m, wys. kalenicy ok. 7,50 m.

Do wniosku dołączono:

- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – czysty podkład.
- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – z naniesioną lokalizacją inwestycji.
- wydruki z rejestru gruntów.

4. Wyniki analizy:

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora.

obiekt – **plac:**

faza – **zmiana sposobu użytkowania na plac magazynowy punktu zbierana odpadów:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia – od 350,00 m² do 450,00 m²,
- długość – od 24,00 m do 30,00 m,
- szerokość – od 14,00 m do 18,00 m.
- **Infrastruktura techniczna:**
- dostępność komunikacyjna – dostępność do drogi powiatowej nr 4793P (dz. ewid. nr 218), do drogi gminnej (dz. ewid. nr 91),
- zapotrzebowanie na wodę – istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – istniejące przyłącze do sieci,
- sposób odprowadzania ścieków – istniejący bezodpływowy zbiornik na ścieki,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z systemem gminnym,
- sposób odprowadzenia wód opadowych - powierzchniowo po terenie nieutwardzonym działki,
- źródła ciepła – nie dotyczy.

5. Wymagania ze względu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren jako taki nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (podstawa: art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82)).

Uzasadnienie

Planowane zagospodarowanie działki będzie kontynuacją funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

W wyniku analizy ustalono, iż nie ma wynikających z przepisów odrębnych przeszkód do wydania decyzji uwzględniającej wniosek. Podobnie wydaniu decyzji nie stoi na przeszkodzie stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Burmistrz
Jacek Widyński

10.02.2025 r.

MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: gostyński
Gmina: Poniec - obszar wiejski
Obręb: ŁĘKA WIELKA

ANALIZY
stan na luty 2025

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
do decyzji o warunkach zabudowy
Nr GP 6730.4.2025
dnia 02.05.2025

obręb Łęka Wielka
skala 1 : 1000

STAROSTA GOSTYŃSKI

7.3004.2012.1260

2024-12-04

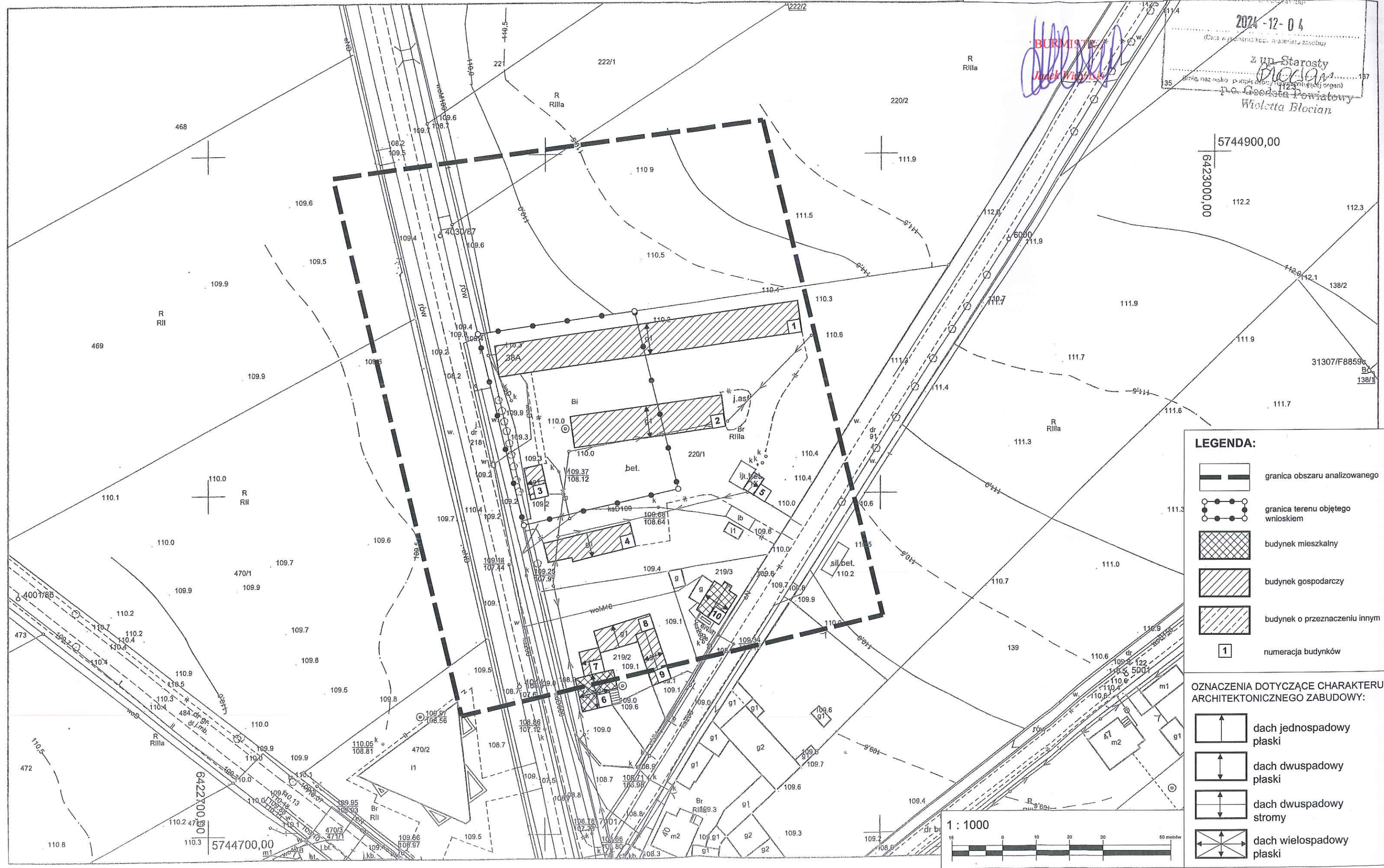
(Data wyrażenia kody materialu zabudowy)

Z up. Starosty

Wioletta Błocian

5744900,00

6423000,00



LEGENDA:

- granica obszaru analizowanego
- granica terenu objętego wnioskiem
- budynek mieszkalny
- budynek gospodarczy
- budynek o przeznaczeniu innym
- numeracja budynków

OZNACZENIA DOTYCZĄCE CHARAKTERU ARCHITEKTONICZNEGO ZABUDOWY:

- dach jednospadowy płaski
- dach dwuspadowy płaski
- dach dwuspadowy stromy
- dach wielospadowy płaski

1 : 1000

