

**DECYZJA  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267z późn. zm), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) 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. Nr 164, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku Gminy Pępowo, ul. Stanisławy Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez ESBUD sp. c. ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 54/11 obręb Siedlec, gmina Pępowo;

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku oświatowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, na działce o nr ewid. 54/11 obręb Siedlec, gmina Pępowo.

1. **Rodzaj zabudowy:**  
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**  
nadbudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku oświatowego na budynek mieszkalny wielorodzinny.

**3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego;**

1)	linia zabudowy:	nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym,
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	maksymalnie do 300 m <sup>2</sup> dla zamierzonej inwestycji;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 25% powierzchni działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	do 26,0 m ;
5)	liczba kondygnacji:	do trzech kondygnacji nadziemnych;
6)	wysokość kalenicy:	do 13,0 m;
7)	geometria dachu:	a) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, b) dopuszczenie zastosowania dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowej do 15°;

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym 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;

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

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z istniejącej sieci wodociągowej;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
3)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
4)	odprowadzanie ścieków:	do sieci kanalizacji sanitarnej;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	a) istniejącym zjazdem z drogi publicznej, b) nowoprojektowanym zjazdem z drogi publicznej, przy czym lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi;
8)	ilość miejsc parkingowych:	minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenie działki, w tym wliczając miejsce w budynku garażowym.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Wójta Gminy Pępowo w dniu 07 listopada 2014 r., wpłynął wniosek Gminy Pępowo, ul. Stanisławy Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez ESBUD sp. c. ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku oświatowego na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce o nr ewid. 54/11 obręb Siedlec, gmina Pępowo.

Gmina Pępowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, jednocześnie uwzględniając art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w

art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi i nie narusza ładu przestrzennego.  
Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

**Stwierdzam, że niniejsza decyzja**

**stała się ostateczna**

**z dniem 08.01.2015r.**

**WÓJT**  
**Stanisław Krysiński**



**Z up. Wójta Gminy**  
**SEKRETARZ GMINY**  
*Urszula Wabińska*

#### **P O U C Z E N I E**

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. arch. Filip Koczorowski (ZOIU nr Z-419)

#### **Załączniki:**

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy oraz analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. Część tekstowa analizy;

#### **Otrzymują:**

1. ESBUD Sp c. Elżbieta Kowalczuk, Sebastian Dubicki, ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz
2. Barbara Troczyńska – Wolna, Siedlec 3A, 63-830 Pępowo
3. Rafał Wolny, Siedlec 3A, 63-830 Pępowo
4. Zarząd Powiatu Gostyńskiego, ul. Wrocławska 256, 63-800 Gostyń
5. a/a

#### **Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe, Wydział Komunikacji i Dróg, Referat ds. dróg, ul. Wrocławska 256, 63-800 Gostyń;
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie, Pl. Komeńskiego 6, 64-100 Leszno



# MAPA ZASADNICZA

Skala: 1:1000  
Województwo: wielkopolskie  
Powiat: gostyński  
Gmina: Pępowo  
Miasto/wieś: Siedlec

WYDANO DO CELÓW  
OPINIODAWCZYCH





Pępowo, dnia 12 listopada 2014 r.

2At.NR 2 DO DECYZJI NR NR6.6760.53.2014

### CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

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 2012r., poz. 647 z późn. zm.) i zgodnie z rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588).

#### 1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 7. listopada 2014 r., Gminy Pępowo, ul. Stanisławy Nadstawek 6, 63-830 Pępowo reprezentowanej przez ESBUD sp. c. ul. Słoneczna 14, 63-900 Rawicz, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku oświatowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, na działce o nr ewid. 54/11 obręb Siedlec, gmina Pępowo.

#### 2. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy 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 intensywności zabudowania terenu:	Tak
a) Funkcja zabudowy	na analizowanym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;	
b) Linie zabudowy	budynki zlokalizowane w różnej linii zabudowy, od 1,0m do 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę;	
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	powierzchnia zabudowy do 30%;	
d) Szerokość elewacji frontowej	budynków do 27,0m;	
e) Wysokość kalenicy lub attyki	wysokość budynków do 12,0 m;	
f) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	przeważają dachy dwu oraz wielospadowe, występują dachy płaskie;	

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.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

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

Z up. Wójta Gminy  
SEKRETARZ GMINY

Urszula Wąbłinska