

RG /73311/50/2006

## **DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000r Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.03.2006r.

**Pana Marka Wójcika**

**zam. 60-573 Poznań, ul. Lindego 6**

### **ustalam warunki zabudowy**

#### **1. Rodzaj inwestycji**

dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr ewid. 1039 w miejscowości Rokietnica

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych**

a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6,0m oraz 14,0m,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: ustala się max. 26% pow. działki,
- szerokość elewacji frontowej: ustala się max. 12,0 m,
- wysokość elewacji frontowej: ustala się max. 3,6 m do gzymsu/okapu,
- wysokość budynku od terenu: ustala się max. 9,0 m,
- geometria dachu: dach stromy, nachylenie połaci jednakowe od 25<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : przedsięwzięcie nie zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

c) warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- energia elektryczna – z istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza,
- zaopatrzenie w gaz – zgodnie z opinią Nr TT.12-4100-112929/06 z dnia 11.04.2006r. wydaną przez WSG w Poznaniu,
- kanalizacja sanitarna – do istniejącego przyłącza,
- kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód deszczowych na terenie posesji,
- dostęp do drogi publicznej ul. Bukowa dz. nr 367/2 (własność gm. Rokietnica),
- wjazd z działki na drogę uzgodnić z właścicielem drogi,
- ogrzewanie budynku: kotłownia proekologiczna – ogrzewanie gazowe.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich : odległość projektowanego budynku od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

#### **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji - załącznik do decyzji.**

## UZASADNIENIE

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem na działce nr ewid. 1039 w miejscowości Rokietnica jest zgodna z otaczającą zabudową oraz analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu będącą załącznikiem do niniejszej decyzji.  
Niniejszą decyzję uzgodniono ze Starostą Poznańskim postanowieniem DR-7331/13/26/2006 z dnia 09.06.2006r.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

- Stosownie do art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63. ust. 2 ustawy o zagospodarowania przestrzennym.)
- Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 3 i 4 w/w ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia.
- Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy wygaśnięcie niniejszej decyzji nastąpi jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji zgodnie z art. 63 ust. 3 następuje w trybie art. 164 § 1 – KPA.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

### Załączniki :

1. Egz. mapy zasadniczej w skali 1:1000
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) część tekstowa
  - b) część graficzna

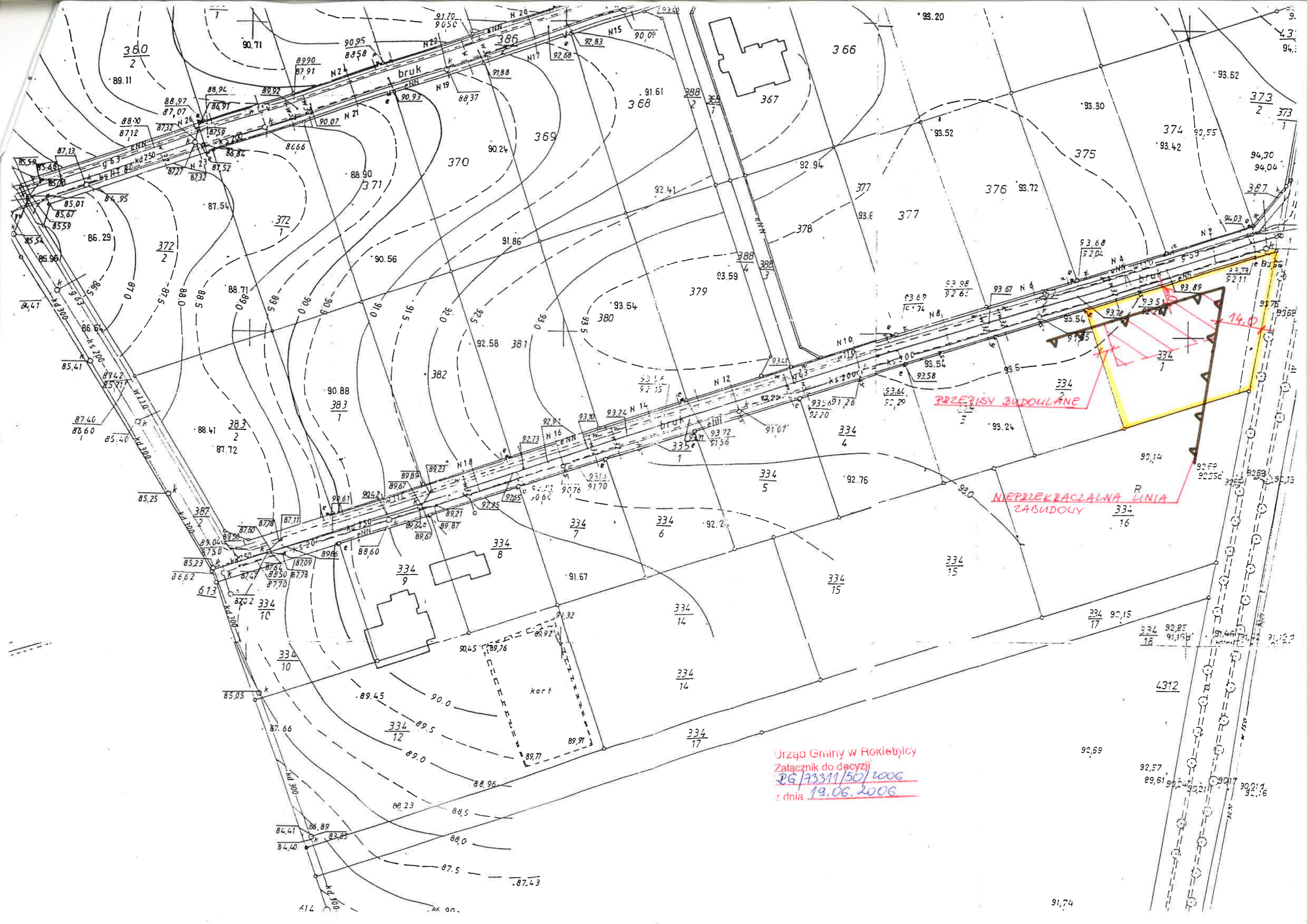
### Otrzymują :

1. Wnioskodawca
2. U.G. a/a

**URZĄD GMINY**  
62-090 Rokietnica, ul. Gołęcińska 1  
woj. wielkopolskie  
tel 814-52-51, 814-52-52  
tel./fax 814-52-82  
000546288  
**Decyzja niniejsza jest ostateczna**  
Rokietnica, dn. 29.10.2007

Z up. Wójta

mgr inż. Jerzy Szymaszko  
Zastępca Wójta



Urząd Gminy w Rokletrójcy  
Załącznik do decyzji  
26/33311/50/2006  
z dnia 19.06.2006

## Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Podstawa prawna : na podstawie art. 61 ust. 6 oraz zgodnie z art. 61 ust. 1 ÷ 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r poz.717).


1	2	3	4
Obiekt	-----	dom jednorodzinny z garażem wbudowanym	
Lokalizacja	dz. nr ewidencyjny miejscowość	334/1 (1039), Rokietnica,	
Inwestor	imię i nazwisko adres zam.	Marek Wójcik Ul.Lindegó 6, 60-573 Poznań	
Wpływ inwestycji na środowisko	Inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska,		
granice obszaru analizowanego	dz. nr miejscowość	Działki : 345/3,4,5	
określenie linii zabudowy	dz. nr 345/3,4,5	14,0 m od linii rozgraniczającej	14,0 m, obowiązująca 6,0m, nieprzekraczalna
określenie wskaźnika zabudowy	j.w.	Max. 22%	Max. 26 %
ustalenie szerokości elewacji	j.w.	10 m	Max 12,0 m
ustalenie wysokości elewacji frontowej do gzymsu/okapu	j.w.	Do 3,3m	Max. 3,6 m do gzymsu/okapu
ustalenie wysokości budynku od terenu	j.w.	Ok. 6,0-9,0 m	Do 9,0m
ustalenie geometrii dachu	zabudowa sąsiednia : - kąt nachylenia - układ połaci	Dachy strome, 25-40 <sup>0</sup> dwuspadowy, płaskie	Strome, nachylenie połaci jednakowe 25-40 <sup>0</sup>

Opracował : arch. Jarosław Romański

Data: 12.05.2006 r.

Podpis:

Urząd Gminy w Rokietnicy  
Załącznik do decyzji 2a  
26/73311/50/2006  
z dnia 19.06.2006

  
mgr inż. Jarosław Romański  
ARCHITEKT  
nr upraw. 448/PW/94  
ul. Rzeczycyńska 108/6  
61-309 Poznań, tel. 774-907

ZALĄCZNIK GRAFICZNY  
DO ANALIZY Z DN. 12.05.06.

*J. Romanił*  
mgr inż. Jarosław Romanił  
ARCHITEKT  
nr upr. 448/PW/94  
os. Rzeczypospolitej 108/6  
61-389 Poznań, tel. 774-907

A – odległości zgodne z wymaganiami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. nr 75 z 15.06.2002 r. poz.690 z późn. zmianami ) oraz innymi przepisami



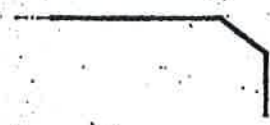
Obowiązująca linia zabudowy



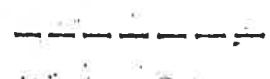
Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy



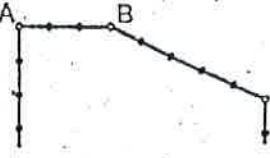
Oś jezdni lub ulicy



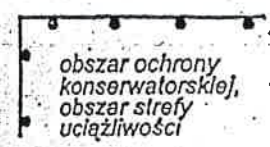
Linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania



Granica obszaru objętego opracowaniem



Granica terenu działki budowlanej



Granica stref ochronnych lub uciążliwości

Urząd Gminy w Rokietnicy  
Załącznik do decyzji 26  
2G/133311/50/2006  
z dnia 19.06.2006

