

**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 10.04.2007r.

**Pana Marka Wójcika**

**zam. 60-573 Poznań, ul. Lindego 6**

**ustalam warunki zabudowy**

**1. Rodzaj inwestycji**

Budowa 6 budynków mieszkalnych z garażami na działkach nr ewid. 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1047 w miejscowości Rokietnica (na każdej działce jeden budynek mieszkalny z garażem).

**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 obowiązującą linię zabudowy 7,0 m od ul. Bukowej,
  - wskaźnik powierzchni zabudowy: ustala się max. 22 % pow. działki,
  - szerokość elewacji frontowej: ustala się max. 24,0 m,
  - wysokość elewacji frontowej: ustala się max. 3,5 m do gzymsu/okapu,
  - wysokość budynku od terenu: ustala się max. 9,5 m,
  - geometria dachu: dach stromy, połacie o minimalnym nachyleniu 25°,
- b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: przedsięwzięcie nie jest zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :
  - energia elektryczna – zgodnie z umową nr RD-2/MR/IB/0137/2003/UK z dnia 25.02.2004r. wydaną przez ENEA S.A. Szamotuły,
  - zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza,
  - kanalizacja sanitarna - do istniejącej kanalizacji,
  - kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód deszczowych na terenie posesji,
  - zaopatrzenie w gaz – zgodnie z opinią nr TT.12-4100-112929/06 z dnia 11.04.2006r. wydaną przez WSG w Poznaniu,
  - dostęp do drogi publicznej ul. Bukowa dz. nr 1010 (własność gm. Rokietnica),
  - wjazd z działki na drogę uzgodnić z właścicielami drogi,
  - ogrzewanie budynku – kotłownia proekologiczna spełniająca wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
- 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 6 budynków mieszkalnych z garażami na działkach nr ewid. 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1047 – na każdej działce jeden budynek mieszkalny z garażem 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 WD.7324-19-00077/07 z dnia 12.06.2007r.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

- Stosownie do art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) niniejsza decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy. Wobec powyższego zgodnie z zarządzeniem Nr 1/2007 Wójta Gminy Rokietnica z dnia 10 stycznia 2007r. **nakładam stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości.** Powyższe naliczenie, stosownie do zapisów wynikających z art. 37 ust. 3 obowiązuje w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji. Wszczęcie postępowania dotyczącego naliczenia opłaty następuje w momencie zbycia nieruchomości, bezzwłocznie po otrzymaniu aktu notarialnego.
- 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.

Projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Jarosław Romański wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem WP-0183

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

z up. WÓJTA

inż. Maciej Kosicki  
Kierownik Referatu

Otrzymują:

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

Sprawę prowadzi:  
Ewa Kurzak pok. nr 8  
tel. 061 8960628

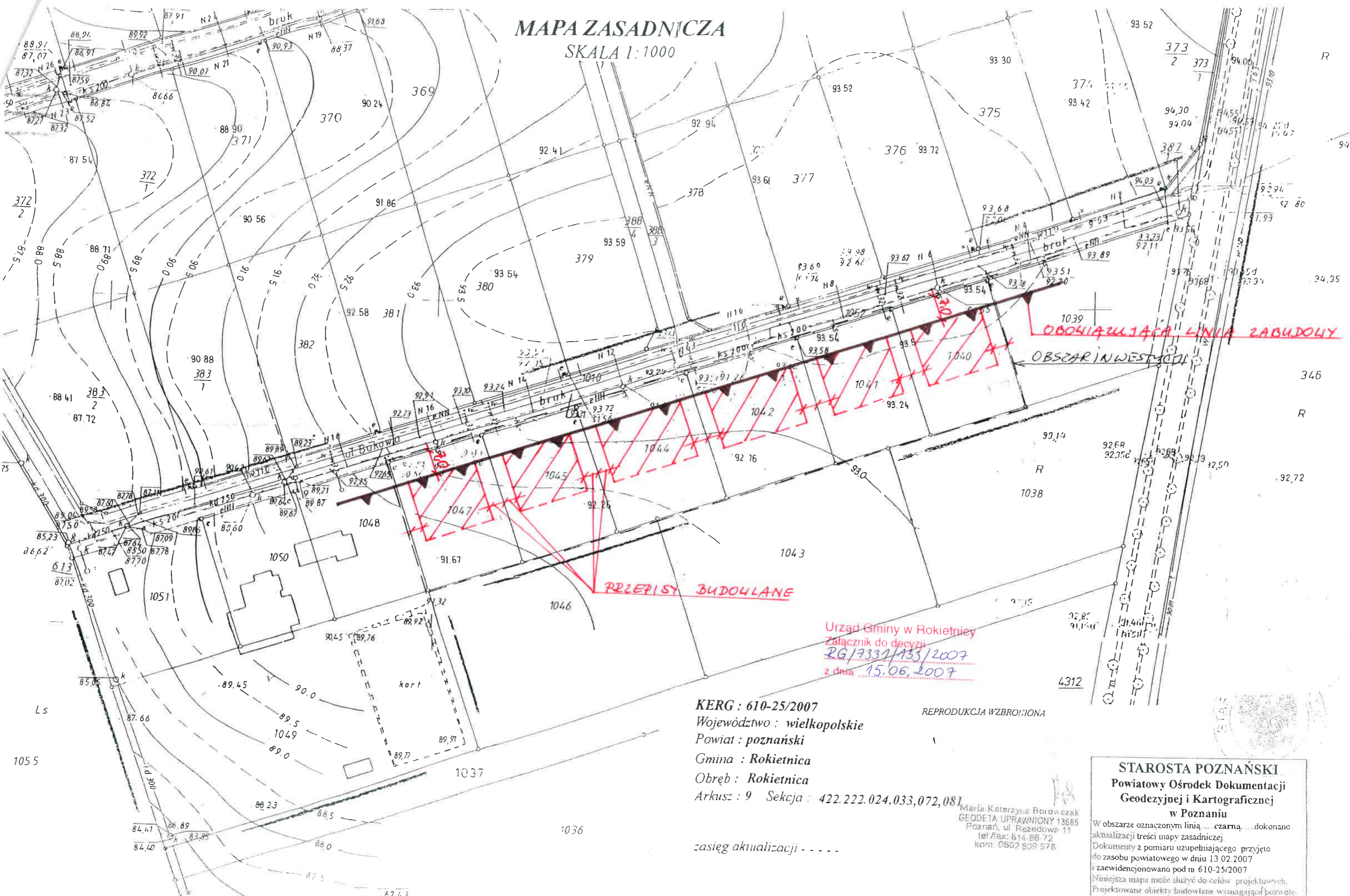
**URZĄD GMINY**  
62-090 Rokietnica, ul. Gołębińska 1  
woj. wielkopolskie  
tel. 814-52-51, 814-52-52  
tel./fax 814-52-82  
000546268

**Decyzja niniejsza jest ostateczna**  
Rokietnica, dn. 29.10.2007



02U01LSB

**MAPA ZASADNICZA**  
SKALA 1:1000



**OBCHIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY**  
**OBSCAR INWESTYCJI**

**PRZEPISY BUDOWLANE**

Urząd Gminy w Rokietnicy  
Załącznik do decyzji  
RG/17332/133/2007  
z dnia 15.06.2007

REPRODUKCYJA WZBROJONA

**KERG : 610-25/2007**  
Województwo : wielkopolskie  
Powiat : poznański  
Gmina : Rokietnica  
Obręb : Rokietnica  
Arkusz : 9 Sekcja : 422.222.024.033.072,081

zasieg aktualizacji - - - - -

**STAROSTA POZNAŃSKI**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Poznaniu

W obszarze oznaczonym linią czarną dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 13.02.2007 i zaewidencjonowano pod m 610-25/2007. Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagają pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwenturyzacji.

nie wyklucza się istnienia w terenie innych

## 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	-----	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami	
Lokalizacja	dz. nr ewidencyjny miejscowość	działki nr ewid. 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1047 Rokietnica	
Investor	Imię i nazwisko adres zam.	Marek Wójcik 60-573 Poznań, ul. Lindego 3	
Wpływ inwestycji na środowisko	Inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska,		
Granice obszaru analizowanego	dz. nr miejscowość	Działki: wg. załącznika graficznego	
Określenie linii zabudowy	dz. nr	16,0 m	16,0 m obowiązująca 7,0 m <i>M. Roman</i>
Określenie wskaźnika zabudowy	j.w.	ok 18,5 %	max 22 %
Ustalenie szerokości elewacji	j.w.	Do 21 m	max 24 m
Ustalenie wysokości elewacji frontowej do gzymsu/okapu	j.w.	Do 3,5 m	Do 3,5 m
Ustalenie wysokości budynku od terenu	j.w.	Do 9,5 m	Do 9,5 m
Ustalenie geometrii dachu	zabudowa sąsiednia: - kąt nachylenia - układ połaci	Strome, płaskie	Strome, minimalne nachylenie 25°

Opracował : arch. Jarosław Romański

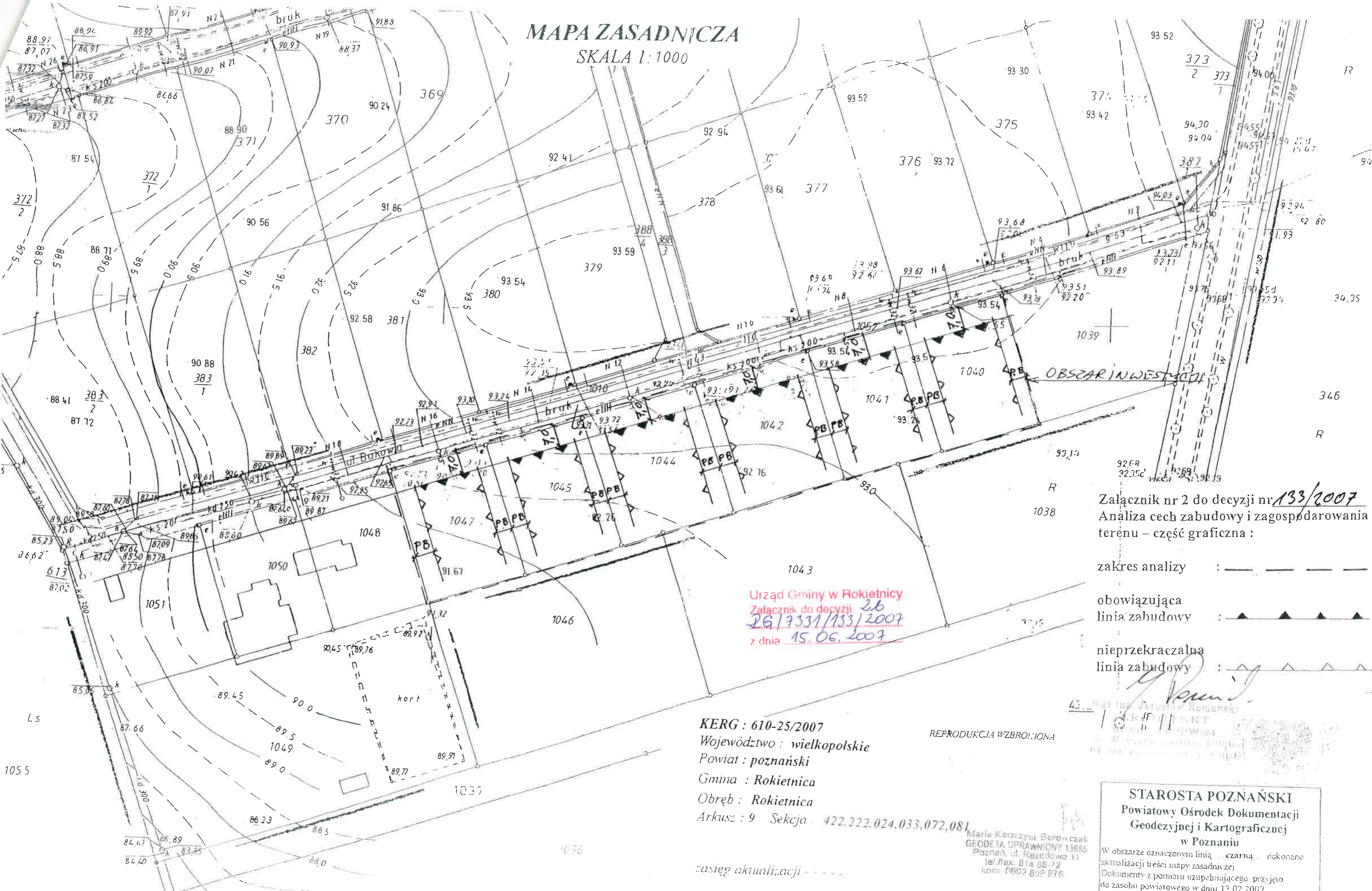
Data: 28.05.2007 r.

Podpis:

Urząd Gminy w Rokietnicy  
Załącznik do decyzji  
*2a*  
PG/7331/133/2007  
z dnia 15.06.2007

*J. Roman*  
arch. Jarosław Romański  
ul. Lindego 3  
60-573 Poznań

**MAPA ZASADNICZA**  
SKALA 1:1000



**OBZAR INWESTYCJI**

Urząd Gminy w Rokietnicy  
Załącznik do decyzji 26  
26/3331/133/2007  
z dnia 15.06.2007

Załącznik nr 2 do decyzji nr 133/2007  
Analiza cech zabudowy i zagospodarowania  
terenu – część graficzna :

zakres analizy :

obowiązująca linia zabudowy :

nieprzekraczalna linia zabudowy :

KERG : 610-25/2007  
Województwo : wielkopolskie  
Powiat : poznański  
Gmina : Rokietnica  
Obręb : Rokietnica  
Arkusz : 9 Sekeja : 422,222,024,033,072,081

REPRODUKCYA WZBROJONA

43 maj 2007  
Jędrzej Romaniuk  
Kierownik Wydziału Geodezji i Kartografii  
Urząd Gminy w Rokietnicy

**STAROSTA POZNAŃSKI**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w Poznaniu

W obszarze oznaczonym linią czarną dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej  
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 13.02.2007 i zaewidencjonowano pod nr 610-25/2007  
Niniejsza mapa jest...

Maria Karszyńska Borowczak  
GEODETA UPRAWNIONY 13685  
Poznań, ul. Rezydowa 11  
tel./fax. 814 86-72  
kom. 0602 809 976

zakres aktualizacji