

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

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) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.07.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy

**dla dz. nr 1762/27, 1762/28 położonych w obrębie Śmigiel,**

oraz po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**u s t a l a m   n a   r z e c z**

**w a r u n k i   z a b u d o w y**  
**dla inwestycji obejmującej**

budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą.

**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 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

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);

**w zakresie:**

**a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:****obiekt – budynek mieszkalny wielorodzinny – 2 sztuki:**

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000 (pomniejszonej ze skali 1 : 500), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- łączna liczba lokali mieszkalnych dla obu budynków – od 60 do 100,
- maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 14,0%,
- szerokość elewacji frontowej – od 15,00 m do 55,00 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – od 4 do 5,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 12,00 m do 13,50 m,
- geometria dachu – płaski, o kącie nachylenia od 1° do 3°,
- wysokość kalenicy – od 12,00 m do 13,50 m.

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

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

*Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska:*

- realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska (zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

**c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- dostępność komunikacyjna – do drogi gminnej (dz. ewid. nr 1765),
- zapewnić minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla realizacji przedmiotowej inwestycji, tj. od 120 do 200 miejsc postojowych,
- w związku z wydanymi przed Burmistrza Śmigła decyzjami o warunkach zabudowy nr WZP.6730.45.2020.HS z dnia 18.06.2020 r. w przedmiocie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 24 mieszkań, należy zapewnić dodatkowo 48 miejsc postojowych dla inwestycji zrealizowanej na działce nr 1762/28,
- w związku z wydanymi przed Burmistrza Śmigła decyzjami o warunkach zabudowy nr WZP.6730.91.2018.HS z dnia 23.08.2018 r. w przedmiocie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 24 mieszkań, należy zapewnić dodatkowo 36 miejsc postojowych dla inwestycji zrealizowanej na działce nr 1762/25, a dla której miejsca postojowe znajdować się miały na terenie działek nr 1762/27, 1762/28,
- zapotrzebowanie na wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, zgodnie z Zapewnieniem Z-K w Śmiglu Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., znak: ZK/S/168/2024/BS,
- sposób odprowadzenia ścieków – projektowane przyłącze do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z Zapewnieniem Z-K w Śmiglu Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., znak: ZK/S/168/2024/BS,
- sposób odprowadzania wód opadowych – po nieutwardzonym terenie działki,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci, zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., nr ZD/11948/2024,
- zapotrzebowanie na gaz – z projektowanych podziemnych zbiorników na gaz płynny,
- sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z systemem gminnym,
- rodzaj ogrzewania – projektowane indywidualne źródła ciepła.

**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:**

- realizacja przedmiotowego zamierzenia wymaga uzyskania niezbędnych dokumentów zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
- lokalizacja obiektu na działce powinna być zgodna z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2022 r. poz. 1225) oraz Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124).

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

**Projekt decyzji uzgodniono:**

- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. projekt decyzji uznano za uzgodniony pozytywnie przez Starostwo Powiatowe w Kościanie Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;

- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. projekt decyzji uznano za uzgodniony pozytywnie przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Lesznie;
- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. projekt decyzji uznano za uzgodniony pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościanie;
- na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. projekt decyzji uznano za uzgodniony pozytywnie przez Enea Operator Sp. z o.o.

**2. Granice terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy** oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 (pomniejszonej ze skali 1 : 500) stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

#### **u z a s a d n i e n i e**

19 czerwca 2024 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek

o w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ozn. nr 1762/27, 1762/28 położonych w obrębie Śmigiel.

Złożony wniosek zawierał wszystkie niezbędne informacje stanowiące podstawę do wydania odpowiedniej decyzji.

Burmistrz Śmigla pismem z dnia 24 lipca 2024 r. znak: WL.6730.98.2024.HS zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W dniu 23 sierpnia 2024 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo złożone przez Wspólnotę Mieszkańców nieruchomości przy ul. Iwazkiewicza 60 w Śmiglu, w którym zwracają uwagę na fakt, iż część miejsc parkingowych, które Inwestor miał zapewnić dla inwestycji już zrealizowanych, tj. nieruchomości pod adresem ul. Iwazkiewicza 58 oraz ul. Iwazkiewicza 60, miała znajdować się w miejscu, gdzie teraz planowane są miejsca postojowe dla kolejnych mieszkań. Ponadto, planowane zagospodarowanie terenu narusza § 23 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225).

W związku z ww. pismem, w niniejszej decyzji zamieszczono zapis dotyczący uwzględnienia wystarczającej liczby miejsc postojowych dla każdej z inwestycji realizowanych przez Inwestora przy ul. Iwazkiewicza.

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.

W wyniku przeprowadzonej 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.

W sytuacji, gdy organem odpowiednim do uzgodnienia jest organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy, uzgodnienie nie przybiera formy odrębnego postanowienia, jednakże stanowisko w tej kwestii znajduje odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji. Wobec

tego, organ stwierdza, iż istniejące uzbrojenie terenu z jego dostępnością komunikacyjną jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia.

Po dokonaniu analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono powyższe warunki zabudowy dla inwestycji objętej wnioskiem.

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) 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.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### **p o u c z e n i e :**

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem Burmistrza Śmigła 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 2-2 i w związku z art. 64. ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2024 r. poz. 1130) 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.



Z up. Burmistrza Śmigła  
Kierownik Wydziału Infrastruktury  
*Hanna Skatecka*  
Hanna Skatecka

### **Załączniki:**

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000 (pomniejszonej ze skali 1 : 500).
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 (pomniejszonej ze skali 1 : 500).

### **Otrzymują za dowodem doręczenia:**

1. Według rozdzielnika strony biorące udział w postępowaniu administracyjnym
2. a/a

Kopia mapy zasatnirzcej  
Skala 1:500

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
Nr WL.67.30.98.2024.HS  
dnia 14.10.2024 r.

obręb Śmigiel  
skala 1 : 1000  
(pomniejszona ze skali 1 : 500)



URZĄD MIEJSKI  
Śmigla  
Pl. Wojska Polskiego 6  
64-030 Śmigiel

Z up. Burmistrza Śmigla  
Kierownik Wydziału Infrastruktury  
*Hanna Skatecka*  
Hanna Skatecka

Monika Pierozynska - Semenków  
mgr inż. arch.  
64-100 Łeszno, ul. Grzybowska 13  
tel. 601 571 390, monika@pierozynska.pl  
uprawnienia  
w planowaniu Nr Z - 461

**LEGENDA:**

- A-B-C-D: granica terenu objętego decyzją
- Hatched area: teren do inwestowania
- Boxed area: napowietrzna linia wysokiego napięcia WN 110kV wraz ze strefą oddziaływania

STARSZYSTWA KOSCIANIEC  
DN 18542 T89 2024

Wielkopolskie  
Urząd Miejski w Śmiglu  
Wydział Inżynierii  
Lądowej i Budownictwa  
Biuro Inżynierii  
Lądowej i Budownictwa  
ul. Wolności 2, 64-030 Śmigiel  
tel. 601 571 390

Mapa zasatnirzcej  
P. 2014.2014.09  
MST Śmigiel

Mapa zasatnirzcej  
P. 2014.2014.09  
MST Śmigiel

Skala 1:1000

60 metrów

1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60

## 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:**

### 1. Rodzaj inwestycji i jej lokalizacja:

- 1.1. **Rodzaj inwestycji** - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą.
- 1.2. **Lokalizacja** – dz. nr 1762/27, 1762/28 położone w obrębie Śmigiel.

### 2. Podstawa prawna analizy:

- 2.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- 2.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399),
- 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. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 3.1 pkt 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 wykorzystania terenu - SPEŁNIONY;
- 3.2 teren ma dostęp do drogi publicznej - SPEŁNIONY;
- 3.3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - SPEŁNIONY;
- 3.4 teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 - SPEŁNIONY;
- 3.5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – SPEŁNIONY.
- 3.6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) - SPEŁNIONY.

### 4. Charakterystyka obszaru analizowanego:

obiekt – budynek mieszkalny wielorodzinny – 2 sztuki:

- usytuowanie – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji w skali 1 : 1000 (pomniejszonej ze skali 1 : 500), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- łączna liczba lokali mieszkalnych dla obu budynków – od 60 do 100,
- maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 14,0%,

- szerokość elewacji frontowej – od 15,00 m do 55,00 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych – od 4 do 5,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – od 12,00 m do 13,50 m,
- geometria dachu – płaski, o kącie nachylenia od 1° do 3°,
- wysokość kalenicy – od 12,00 m do 13,50 m.

### Wyniki analiz - uzasadnienie

Działki nr 1762/27, 1762/28 znajdują się w miejscowości Śmigiel, gmina Śmigiel. W obszarze analizowanym wyznaczonym dla przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Przedmiotowy teren jest częściowo zabudowany, a częściowo wykorzystywany rolniczo.

Planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego w zakresie dostępu do energii elektrycznej – Zapewnienie ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., nr ZD/11948/2024. Planowane uzbrojenie działki w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w wodę (projektowane przyłącza do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, zgodnie z opinią Z-K w Śmiglu Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., znak: ZK/S/168/2024/BS) jest wystarczające. Przedmiotowe działki stanowią tereny mieszkaniowe B (0,3427 ha) oraz grunty orne klas RIVa (0,7809 ha).

Na działce wnioskodawca planuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (2 budynki mieszkalne wielorodzinne).

#### **Bilans terenu:**

powierzchnia działki	11236 m <sup>2</sup> (100% terenu objętego decyzją)
powierzchnia zabudowy:	
istniejąca:	494 m <sup>2</sup>
projektowana	od 1200,00 m <sup>2</sup> do 1600 m <sup>2</sup> (od 15,0% do 18,6% terenu objętego decyzją)

W celu ustalenia wymagań nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół działek budowlanych, których dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m.

Działka objęta wnioskiem przylega do drogi publicznej gminnej, na którą posiada zjazd, a co za tym idzie front terenu ma szerokość 23,00 m. Trzykrotność szerokości frontu terenu wynosi 69,0 m. Zatem obszar analizowany został wyznaczony w odległości 69,00 m.

*Dla przedmiotowej inwestycji wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem obszarze analizowanym, analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.*



Analiza urbanistyczna została sporządzona przy przyjęciu wskazanych w poniższej tabeli średnich wartości występujących w obszarze wskaźników, parametrów i cech istniejącej zabudowy. Do analizy przyjęto działki sąsiednie, analizując sposób ich zabudowy, wysokość budynków oraz stopień nachylenia dachów, jak również wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do wielkości tychże działek. Jako obszar analizowany wyznaczono obszar wokół działek oznaczonych nr geodezyjnymi 1762/27, 1762/28 w miejscowości Śmigiel uznając, że w wystarczającym stopniu dokumentuje rodzaj zabudowy obszaru, w zasięgu którego położona jest nieruchomość objęta wnioskiem. Wyniki analizy przedstawia tabela poniżej.

Nr geod. działki	Funkcja	Wskaźnik zabudowy	Kąt nachylenia dachu	Wys. głównej kalenicy
1762/25	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	ok. 45,2 %	płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia od 1 do 45°.	w przedziale od 4,0 m do 10,0 m
1762/21	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 6,2%		
1762/19	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 5,7%		
1762/17	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 4,2%		
1762/15	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ok. 8,1%		
średnie wartości		ok. 13,8%		
1762/27, 1762/28	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	od 15% do 18,6%	płaskie, o kącie nachylenia od 1° do 3°	od 12,0 m do 13,5 m

#### Dostęp do drogi publicznej:

- dostępność komunikacyjna - do drogi gminnej (dz. ewid. nr 1765).

#### Możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zapewnić minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla realizacji przedmiotowej inwestycji, tj. od 120 do 200 miejsc postojowych,
- w związku z wydanymi przed Burmistrza Śmigla decyzjami o warunkach zabudowy nr WZP.6730.45.2020.HS z dnia 18.06.2020 r. w przedmiocie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 24 mieszkań, należy zapewnić dodatkowo 48 miejsc postojowych dla inwestycji zrealizowanej na działce nr 1762/28,
- w związku z wydanymi przed Burmistrza Śmigla decyzjami o warunkach zabudowy nr WZP.6730.91.2018.HS z dnia 23.08.2018 r. w przedmiocie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 24 mieszkań, należy zapewnić dodatkowo 36 miejsc postojowych dla inwestycji zrealizowanej na działce nr 1762/25, a dla której miejsca postojowe znajdować się miały na terenie działek nr 1762/27, 1762/28,

- zapotrzebowanie na wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, zgodnie z Zapewnieniem Z-K w Śmiglu Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., znak: ZK/S/168/2024/BS,
  - sposób odprowadzenia ścieków – projektowane przyłącze do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z Zapewnieniem Z-K w Śmiglu Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., znak: ZK/S/168/2024/BS,
  - sposób odprowadzania wód opadowych – po nieutwardzonym terenie działki,
  - zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci, zgodnie z zapewnieniem ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 02.07.2024 r., nr ZD/11948/2024,
  - zapotrzebowanie na gaz – z projektowanych podziemnych zbiorników na gaz płynny,
  - sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z systemem gminnym,
  - rodzaj ogrzewania – projektowane indywidualne źródła ciepła.
- 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)).
- 6. Do wniosku dołączono:**
- kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 500 – czysty podkład.
  - kopię mapy zasadniczej w skali 1 : 500 – z naniesioną lokalizacją inwestycji.
- 7. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:**
- nie jest spreczne.

#### Wyniki analiz - 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 i nie wpłynie negatywnie na porządek i ład przestrzenny oraz nie będzie stanowił elementu dysharmonijnego dla istniejącego charakteru architektonicznego całego zespołu urbanistycznego miejscowości **Śmigiel**.

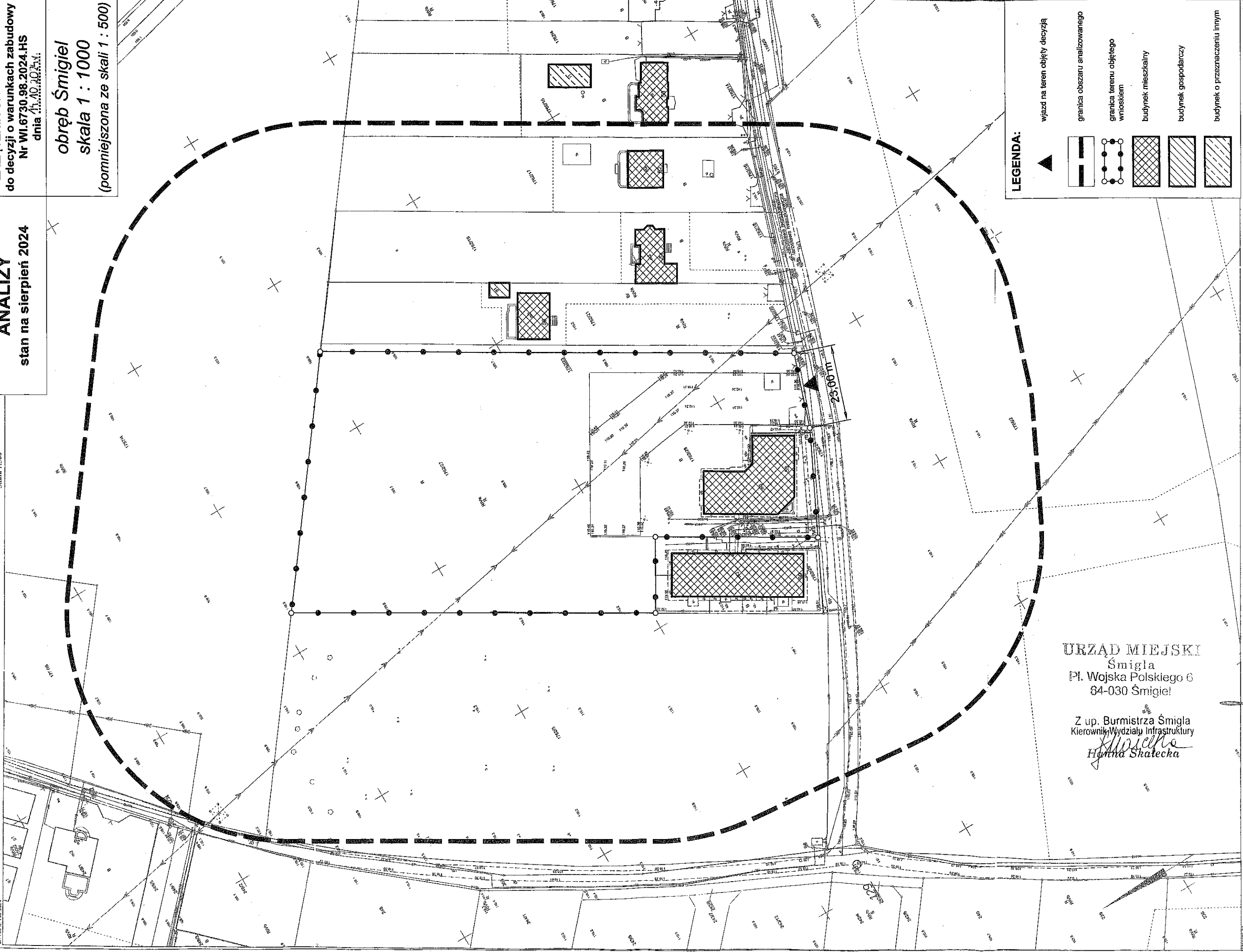
Realizacja planowanego zamierzenia nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi, oraz nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

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.

Z up. Burmistrza Śmigła  
Kierownik Wydziału Infrastruktury  
*Hanna Skatecka*  
Hanna Skatecka

Monika Pierożyńska – Semenków  
mgr inż. arch.  
64-100 Leszno, ul. Grzybowa 13  
tel. 601 571390, monika@pierzynska.pl  
uprawnienie  
w planowaniu Nr Z - 481

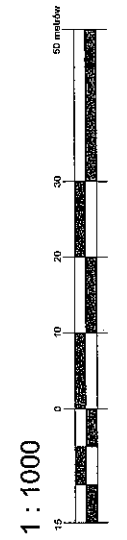
07.08.2024 r.



**LEGENDA:**

- wjazd na teren objęty decyzją
- granica obszaru analizowanego
- granica terenu objętego wnioskami
- budynek mieszkalny
- budynek gospodarczy
- budynek o przeznaczeniu innym

Podana jest powierzchnia użytkowa i powierzchnia całkowita obiektów budowlanych w oparciu o plany sytuacyjne i mapy zasadnicze. Powierzchnie te mogą różnić się od rzeczywistych. Wykonano pomiary terenowe. Data wykonania pomiarów: 05.06.2024 r. Skala: 1:1000. Opracował: mgr inż. Andrzej Wójcik. Data wykonania mapy: 05.06.2024 r. Skala: 1:1000. Opracował: mgr inż. Andrzej Wójcik.



**URZĄD MIEJSKI**  
Śmigla  
Pl. Wojska Polskiego 6  
64-030 Śmigiel

Z up. Burmistrza Śmigla  
Kierownik Wydziału Infrastruktury  
*Hanna Skatecka*

**Monika Pjerożyńska - Semenków**  
mgr inż. arch.  
64-100 Leszno, ul. Grzybowska 13  
tel.: 50 757 1390, monika@pierozynska.pl  
uprawnienia  
w planowaniu Nr Z - 461