

Wójt Gminy Kawęczyn

ROŚ.6730.43.2025


Kawęczyn, dnia 23 marca 2026 roku

DECYZJA

O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 54, w związku z art. 64 ust. 1 oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2025r., poz. 1691.)

po ponownym rozpatrzeniu wniosku


na skutek decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego Nr SKO-ZP-4160/ 348 /2025 z dnia 30 września 2025 roku

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie drogi wewnętrznej

na terenie położonym

w miejscowości Marianów-Kolonia,

oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 143/30 (obręb Marianów-Kolonia).

I. Rodzaj inwestycji:

- a) rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa drogi wewnętrznej,

- b) rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) funkcja planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny jednorodzinny, droga wewnętrzna, dojścia i dojazdy, zjazd na nieruchomość, lokalizacja terenów zieleni, lokalizacja miejsc postojowych, lokalizacja miejsca do gromadzenia odpadów, lokalizacja przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe - szamba.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1. warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym,
- b) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (nie wliczając powierzchni terenu projektowanej drogi wewnętrznej) – 0,3,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,04 (nie wliczając powierzchni terenu projektowanej drogi wewnętrznej),
- d) udział powierzchni zabudowy – max. 0,2 (nie wliczając powierzchni terenu projektowanej drogi wewnętrznej),
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni terenu inwestycji (nie wliczając powierzchni terenu projektowanej drogi wewnętrznej),
- f) szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku (znajdująca się od strony frontu działki rozumianego jako część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) – max. 15m,
- g) układ głównych połaci dachowych projektowanego budynku – dach dwu lub wielospadowy
o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° i kierunku głównej kalenicy prostopadłym lub równoległym do frontu działki,
- h) poza obrębem głównej bryły budynku nad zadaszeniem wejść, tarasu, garażu itp. w obrębie pierwszej kondygnacji dopuszcza się dach płaski,
- i) wysokość projektowanego budynku liczona od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu – max. 9 m,
- j) w projekcie zagospodarowania działki należy zaplanować urządzenie terenów zieleni, lokalizację dojść i dojazdów, lokalizację zjazdu na nieruchomość, lokalizację miejsc postojowych, lokalizację przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki bytowe - szamba,

- k) istniejące na terenie inwestycji znaki geodezyjne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki należy chronić przed zniszczeniem, w szczególności nie wolno dopuścić do ich uszkodzenia bądź naruszenia ich lokalizacji.

2. ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) warunki korzystania ze środowiska zgodnie decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach znak ROŚ-OŚ.6220.10.2024 z dnia 12 lutego 2025 roku,
- b) nie należy zmieniać stanu wody na własnym gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, jeżeli miałyby to szkodliwie wpływać na grunty sąsiednie,
- c) nie należy odprowadzać wód opadowych oraz roztopowych na grunty sąsiednie lub na pas drogowy,
- d) zabudowa nieruchomości nie może powodować zalewania lub podsiąkania sąsiednich terenów,
- e) wody opadowe i roztopowe spływające z dachów i powierzchni utwardzonych należy – w miarę możliwości terenowych - równomiernie rozprowadzić po własnym terenie biologicznie czynnym, w sposób uniemożliwiający zalewanie nieruchomości sąsiednich,
- f) w projekcie budowlanym należy rozwiązać kompleksowo sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów i wszystkich powierzchni utwardzonych projektowanych na terenie inwestycji,
- g) w przypadku projektowanej zmiany konfiguracji terenu w projekcie budowlanym należy wprowadzić stosowne zabezpieczenia przed ewentualnym spływem wód opadowych i roztopowych na nieruchomości sąsiednie i na pas drogowy,
- h) rozwiązanie ewentualnych kolizji z urządzeniami melioracji wodnych - zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne,
- i) z uwagi na fakt, że obszar planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu systemów drenarskich, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód,
- j) zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wykonanie, rozbudowa, przebudowa, rozbiórka lub likwidacja urządzeń wodnych, bądź urządzeń

melioracji wodnych niezaliczonych do urządzeń wodnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,

- k) funkcjonowanie przydomowej oczyszczalni ścieków musi spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych,
- l) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków jej funkcjonowanie musi spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w *sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych,*
- m) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków odprowadzane do niej ścieki mogą pochodzić tylko i wyłącznie z gospodarstwa domowego,
- n) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków wytwarzane ścieki nie mogą być wprowadzane bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych,
- o) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków wytwarzane ścieki nie mogą być wprowadzane do ziemi jeżeli stopień oczyszczenia ścieków lub miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych nie stanowi zabezpieczenia tych wód przed zanieczyszczeniem,
- p) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków ilość odprowadzanych ścieków nie może przekraczać 5,0 m³ na dobę,
- q) w przypadku zastosowania przydomowej oczyszczalni ścieków wykonanie urządzenia wodnego służącego do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga dokonania zgłoszenia wodnoprawnego,
- r) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub na terenach

zadrzewionych powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,

- s) usunięcie z terenu nieruchomości krzewów lub drzew na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- t) należy zdjąć z terenu inwestycji wierzchnią warstwę gleby (humus), celem jej dalszego wykorzystania,
- u) masy ziemne oraz inne odpady z robót budowlanych, rozbiórkowych i remontowych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- v) odpady powstałe podczas prowadzenia prac budowlanych należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- w) w trakcie prowadzenia robót budowlanych – na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej – należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- x) robót budowlanych wywołujących uciążliwości, w tym hałas nie należy prowadzić w porze nocy,
- y) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,a jeśli nie jest to możliwe należy zawiadomić Wójta Gminy Kawęczyn.

3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki - szamba i ich wywóz na podstawie zawartej umowy ze specjalistyczną jednostką do miejsca unieszkodliwiania,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – równomiernie po terenie biologicznie czynnym własnej działki,

- d) ewentualny nadmiar wód opadowych i roztopowych należy retencjonować w szczelnych bezodpływowych zbiornikach celem późniejszego rozproszania po terenie biologicznie czynnym własnej działki lub odprowadzić do odbiornika po uzyskaniu zgody wodnoprawnej,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną - z gminnej sieci energetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- f) należy zastosować tzw. ekologiczny sposób ogrzewania obiektu, nie powodujący zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego pyłami i sadzami,
- g) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany, gromadzenie w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i ich wywóz do miejsca unieszkodliwiania, na podstawie zawartej umowy ze specjalistyczną firmą,
- h) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji – z gminnego układu drogowego na warunkach określonych przez zarządcę drogi poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz projektowane zjazdy na działki budowlane,
- i) ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci,
- j) na terenie każdej projektowanej działki budowlanej należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych dla zaspokojenia potrzeb projektowanej zabudowy w ilości min. 2 stanowisk postojowych z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granic sąsiednich działek budowlanych i okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- b) na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- c) projektowana zabudowa i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

Integralną część decyzji stanowią załączniki:

nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000,

nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Rozpoczęcie realizacji przedmiotowej inwestycji może nastąpić po uprzednim spełnieniu wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 25 kwietnia 2025 roku zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie drogi wewnętrznej* na terenie położonym w miejscowości Marianów-Kolonia, oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 143/30 (obręb Marianów-Kolonia).

Obszar objęty wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji warunki zabudowy stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w trybie postępowania administracyjnego, które zmierza do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W wyniku rozpatrzenia złożonego wniosku Wójt Gminy Kawęczyn decyzją znak ROŚ.6730.43.2025 z dnia 3 lipca 2025 roku odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Od decyzji tej złożone zostało odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego z zachowaniem wymaganego prawem terminu do jego wniesienia.

W wyniku rozpatrzenia złożonego odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Koninie decyzją Nr SKO-ZP-4160/348 /2025 z dnia 30 września 2025 roku uchyliło ww. decyzję Wójta Gminy Kawęczyn i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I

instancji.

W oparciu o ocenę prawną zawartą w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego Wójt Gminy Kawęczyn ponownie dokonał oceny formalnej i prawnej złożonego wniosku o wydanie decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 2)teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3)istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 5)decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6)Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Spełnienie wszystkich (łącznie) warunków zapisanych w treści ww. przepisu daje możliwość pozytywnego rozpatrzenia wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji.

Przeprowadzona została ponownie analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu stwierdzenia, czy możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że możliwe jest wydanie wnioskowanej inwestycji w stanie prawnym obowiązującym w dacie złożonego wniosku o wydanie decyzji.

Wnioskowana inwestycja uzyskała wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Stąd też Wójt Gminy Kawęczyn, po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego, ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na *budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie drogi wewnętrznej* na terenie położonym w miejscowości Marianów-Kolonia, oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. nr 143/30 (obręb Marianów-Kolonia).

Stosownie do treści art. 56, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Orzeczono zatem, jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wójt Gminy Kawęczyn stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu tego zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koninie za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania 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.

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie
Ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U.2025.1154 tj.)

Wójt Gminy Kawęczyn

/-/ Jan Gruca

Otrzymują:

Strony wg odrębnego rozdzielnika.