

Czerwonak, dnia 8 maja 2015r.

Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak

WUG. 6730.173.2014

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Podpisano, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna
z dniem 4.06.2015
Czerwonak, dnia 20.05.2015r.
Podinspektor ds. urbanistyki
Michał Hudak

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013r. poz.267), art.59 ust.1 art.60 ust.1 oraz art.63 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz.647 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.12.2014r., który złożyła:

**Gmina Czerwonak
ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak**

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla działki oznaczonej nr ewid. 270/14, 270/15, obręb Bolechowo
dla przedsięwzięcia: przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku dworca w Bolechowie wraz z zabudowaniami przyległymi, wewnętrzna instalacja gazowa, budowa budynku do parkowania rowerów, zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna

1. Rodzaj inwestycji:
 - budynek usługowy.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa usługowa.
3. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

| | | |
|----|--|---|
| a) | nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków: | w linii istniejącego budynku na działce nr ewid. 270/14 i 270/15, określona na załączniku graficznym, |
| b) | wielkość powierzchni zabudowy: | budynek dworca: bez zmian, budynek gospodarczy istniejący: bez zmian, budynek gospodarczy do magazynowania rowerów: do 50m ² , |
| c) | minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: | 20% powierzchni terenu inwestycji, |
| d) | szerokość elewacji frontowej: | budynek dworca: bez zmian, budynek gospodarczy istniejący: bez zmian, budynek gospodarczy do magazynowania rowerów: do 6,5, |
| e) | wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: | budynek dworca: bez zmian, budynek gospodarczy istniejący: do 6,5m, budynek gospodarczy do magazynowania |

- 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.
7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - nie ustala się
 8. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na Załączniku nr 1 do decyzji.
 9. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 10. Inne warunki:
 - należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu. Ewentualne kolizje należy usunąć na warunkach określonych przez gestora sieci.

UZASADNIENIE

W dniu 09.12.2014r. Do Wójta Gminy Czerwonak wpłynął wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego organ administracji publicznej podjął czynności wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 59 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego dla przedmiotowej inwestycji wydaje się decyzję o warunkach zabudowy.

Przedmiotowa inwestycja dotyczy ustalenia, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, wymagań dotyczących przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego. Wielkość powierzchni części rozbudowanej w skali całego zamierzenia budowlanego jest niewielka, to jest 50m² i nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. W związku z tym nie mają zastosowania przepisy zawarte w rozporządzeniu 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 wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, iż realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie.

W toku postępowania swoje stanowisko nt. przedmiotowej inwestycji wyraziło PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Poznaniu. Pismem z dnia 26 stycznia br. zaopiniowano projekt decyzji z następującymi uwagami:

1. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych mają zastosowanie w szczególności nw. Przepisy:
 - ustawa z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (tekst jednolity Dz. U. z 2007 nr 16 poz. 94 z późniejszymi zmianami)
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz. 690)
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (Dz. U. z 2000 nr 106 poz. 1126 z późniejszymi zmianami)
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120 poz. 826)
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w

Posiada się zgodność narysowej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

GK 4142 374 2014

25-09-2014

Z up. STAFOSIM POKONSKI

Majsterka Małucha
Stanisława Głodeta
PODPRACOWNIK

(linie, nazwisko i poddy w celu remedium)

MAPA ZASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA

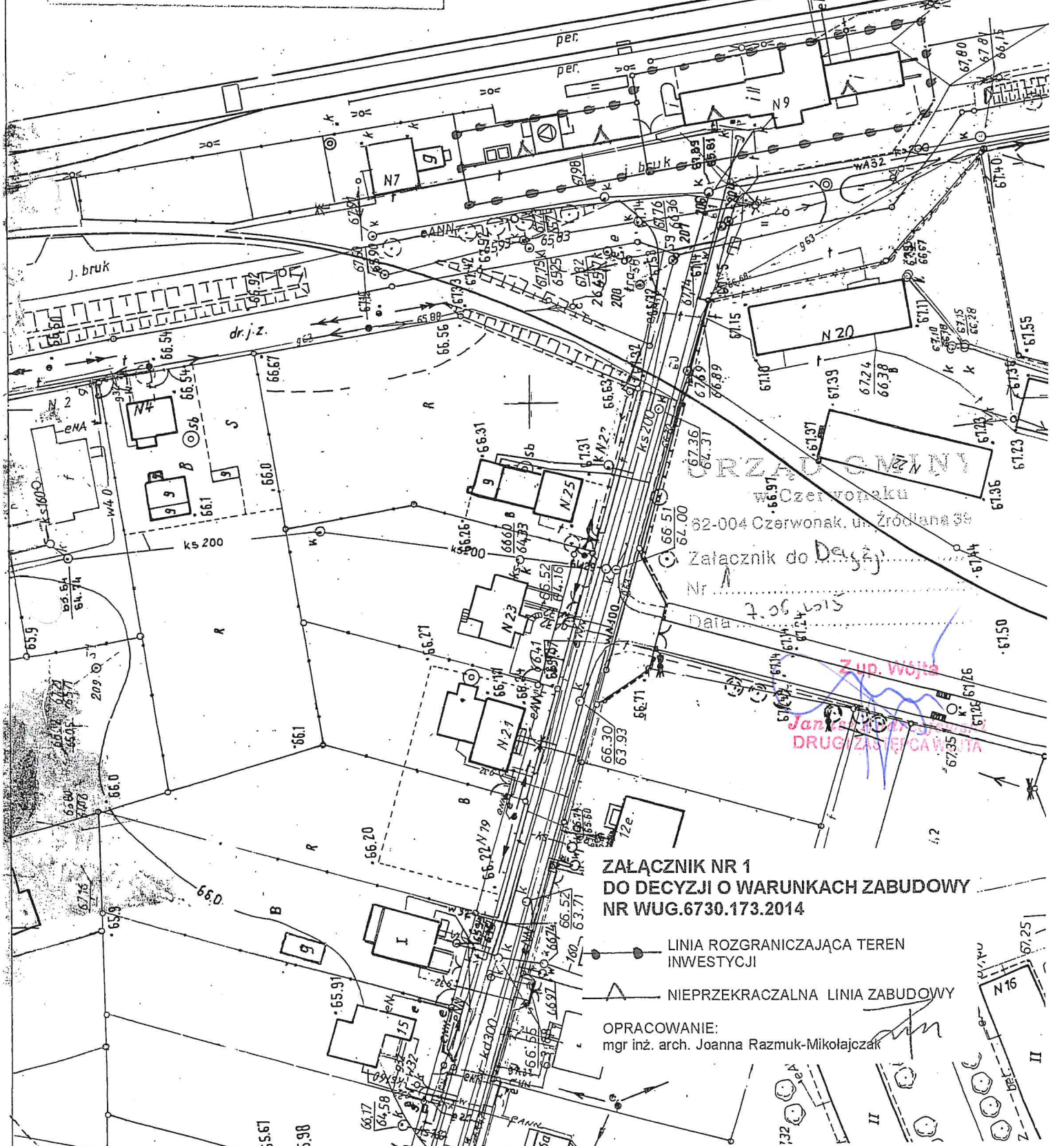
Skala: 1:1000

Gmina: Ciemnów

Obwód: BOLCHOHOLO

N370-24

Zgodnie z art. 10b ustawy z dnia 22.05.1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 240, z późn. zmianami) w celu realizacji inwestycji w ramach planu zagospodarowania przestrzennego, niniejszym załącznikiem mapy w skali 1:1000, zezwalamy na:



URZĄD GMINY
w Czerwonaku

62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 99

Załącznik do Decyzji

Nr

Data 7.06.2015

Z up. Wujta
Janusz Wujta
DRUGI ZASTĘPCA Wójty

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
NR WUG.6730.173.2014**

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Joanna Razmuk-Mikołajczak

URZĄD GMIN

w Czerwonaku

62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39

Z ur. Wójta

Załącznik do Decyzji.....

Załącznik nr 2 do decyzji nr WUG.6730.173.2014

Nr 2

Janusz Andrzejewski
DRUGI ZASTĘPCA WÓJTA

Czerwonak, 15.12.2014r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2012r. Poz. 647 ze zm.)

Wnioskodawca: Gmina Czerwonak, ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak**Rodzaj inwestycji:** przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku dworca w Bolechowie wraz z zabudowaniami przyległymi, wewnętrzna instalacja gazowa, budowa budynku do parkowania rowerów, zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna**Lokalizacja:** dz. nr ewid. 270/14, 270/15, obręb Bolechowo**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.**

Nie stwierdzono niezgodności wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi.

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Teren inwestycji jest zabudowany, znajduje się na nim budynek dworca kolejowego oraz budynek gospodarczy.

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.):

| | |
|--|--|
| 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. | TAK Przedmiotowa inwestycja dotyczy ustalenia wymagań dotyczących przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego. W związku z tym nie mają zastosowania przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących <u>nowej zabudowy</u> i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Wielkość powierzchni części rozbudowanej w skali całego zamierzenia budowlanego jest niewielka, to jest 50m ² i nie wpłynie negatywnie na działki sąsiednie. |
| Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy. | TAK Bezpośredni dostęp do drogi. |
| Istniejące i planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy. | TAK |
| Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1+2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. | TAK Teren inwestycji nie jest użytkiem rolnym klas I-III, nie jest gruntem leśnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, nie jest pozostałym gruntem leśnym. |
| Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi. | TAK |

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA POZNAŃSKI
MAPA NIEAKTUALIZOWANA

GMA 112 2014

(Identyfikator zasobu)

Z up. STAROSTY POZNAŃSKIEGO

Małgorzata Małecka
Starszy Geodeta
PODGIK w Poznaniu

(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)

MAPA ZASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA

Skala: 1:100 pomiarowa

Gmina: Czerwonak

Obręb: BOLIĘCHOWO-OSIEDLIE

Sekcja: G.189.12.0R.2

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 240, z późn. zmianami) oraz rozporządzenie z dnia 12.01.2007 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania niniejszej mapy wymaga zezwolenia

URZĄD GMINY
w Czerwonaku
62-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39
Załącznik do Decyzji
Nr 3
Data 7.08.2015

Z up. Wójta
Janusz Andrzejewski
DRUGI ZASTĘPCA WÓJTY



CZĘŚĆ GRAFICZNA ZAŁĄCZNIKA NR 2
DO DECYZJI NR WUG.6730.173.2014

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- KD DROGA PUBLICZNA

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Joanna Razmuk-Mikolajczak