

Czerwonak, 2 lutego 2018 r.

Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak

WGP.6730.149.2017.MH

Urząd Gminy Czerwonak
stwierdza, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna
z dniem 13.03.2018
Wydział Gospodarki Przestrzennej
18

Michał Hudak
Inspektor

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566, zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 grudnia 2017 r., złożonego przez Pana Waldemara Flugela, działającego w imieniu i na rzecz Gminy Czerwonak, ul. Źródłana 39, 62-0004 Czerwonak w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie targowiska gminnego, w tym wiat oraz budynku z zapleczem socjalnym**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 107/84, 107/13 (cz.), 107/26, 106/38 (cz.), 106/24 (cz.), obręb Koziegłowy**, gm. Czerwonak

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

na rzecz: Gminy Czerwonak, ul. Źródłana 39, 62-0004 Czerwonak
dla inwestycji polegającej na **budowie targowiska gminnego, w tym wiat oraz budynku z zapleczem socjalnym**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 107/84, 107/13 (cz.), 107/26, 106/38 (cz.), 106/24 (cz.), obręb Koziegłowy**, gm. Czerwonak.

1. **Rodzaj inwestycji:** zabudowa usługowa.
2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) linie zabudowy:

- od strony ul. Os. Leśne: obowiązująca – 7 m od linii rozgraniczającej drogę, jako bezpośrednia kontynuacja linii zabudowy budynku usługowego na działce nr geod. 107/85, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji. W ww. linii zabudowy należy sytuować co najmniej 1 z planowanych obiektów, z dopuszczeniem cofnięcia pozostałych obiektów w głąb działki;
- od strony ul. Piłsudskiego: nieprzekraczalna - wyznaczona bezpośrednio w granicach działek nr geod. 107/13 i 107/84, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: łączna powierzchnia planowanej zabudowy – maks. 750 m², jako wartość nie przekraczająca powierzchni zabudowy budynków usługowych w analizowanym obszarze oraz zgodnie z wnioskiem inwestora.
- 3) szerokość elewacji frontowej każdego z planowanych obiektów: maks. 37 m, jako średnia szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w analizowanym obszarze, z wliczoną tolerancją 20%;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu (dla każdego z planowanych obiektów): maks. 4,00 m przy dachu stromym lub maks. 3,50 m przy dachu płaskim, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do budynków usługowych w analizowanym obszarze;

- 5) wysokość każdego z planowanych obiektów, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (tożsama z wysokością głównej kalenicy): maks. 7,50 m przy dachu stromym lub maks. 3,50 m przy dachu płaskim, w nawiązaniu do wysokości budynków usługowych w analizowanym obszarze;
 - 6) geometria dachów: płaskie (tj. o kątach nachylenia do 12°) lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków), odpowiednio do geometrii dachów budynków usługowych w analizowanym obszarze. Do pokrycia dachów stromych należy używać materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy);
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 20% wnioskowanego terenu.
3. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
- 1) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.)
 - 2) przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).
4. **Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.**
5. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna: z dróg gminnych - Os. Leśne lub ul. Piłsudskiego;
 - 2) miejsca parkingowe: dla obsługi planowanej inwestycji na własnym terenie należy zapewnić minimum 20 miejsc parkingowych;
 - 3) zasilanie w energię elektryczną: z sieci energetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez ENEA Operator Sp. z o. o.;
 - 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez AQUANET S.A.;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez AQUANET S.A.;
 - 6) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak.
6. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
 - 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
 - 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
 - 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
 - 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: dostępu 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;
 - 6) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z

- dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm).
7. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.
 8. **Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:**
 - 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm);
 - b) 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 2015 r., poz. 1422);
 - c) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.),
 - d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
 - 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Poznańskiego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2101).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Gminy Czerwonak w dniu 28 grudnia 2017 r., wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie targowiska gminnego, w tym wiat oraz budynku z zapleczem socjalnym, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 107/84, 107/13 (cz.), 107/26, 106/38 (cz.), 106/24 (cz.), obręb Koziegłowy, gm. Czerwonak.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z analizowaną zabudową sąsiednią.

Niniejsza inwestycja, przy uwzględnieniu ustaleń analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Wójta Gminy Czerwonak w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Czerwonak oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (oryginał w aktach sprawy)
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

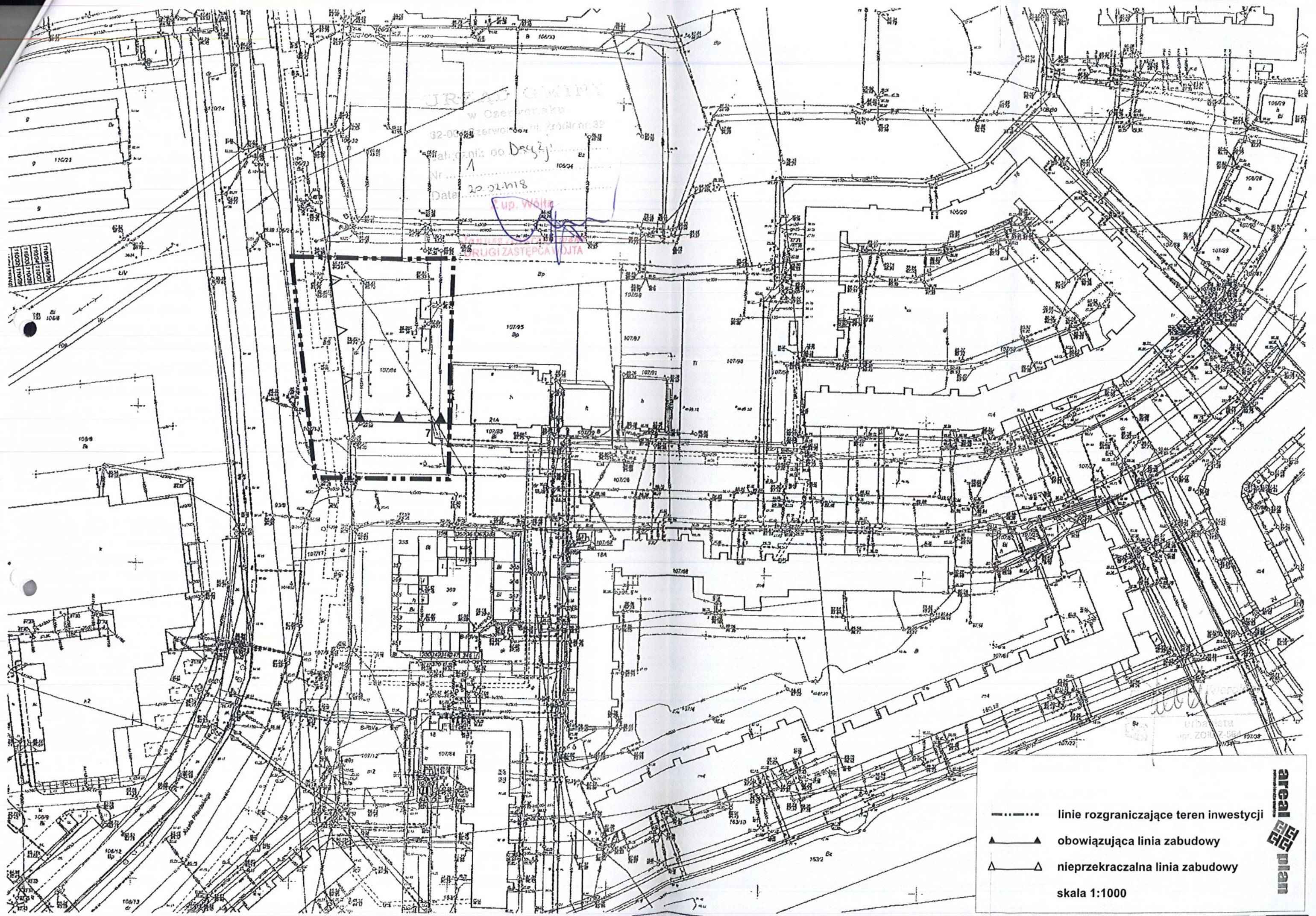
Otrzymują:

1. strony postępowania wg rozdzielnika
2. a/a



Z up. Wójta
Janusz Andrzejewski
DRUGI ZASTĘPCA WÓJTA

Sprawę prowadzi: Michał Hudak, inspektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej Tel. 61 65 44 264
Projekt decyzji sporządził: mgr Bartosz Wiercioch, upr. urbanistyczne ZOIU nr Z-564, kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650), AREAL-PLAN Projektowanie Urbanistyczne.



JRM GMINY
w Oczerniku

32-00 Oczernik, ul. Zrodlna 39

Kancelaria nr 1

Data: 20.02.198

up. Wójcik

PRUGI ZASTĘPCĄ DDTA

----- linie rozgraniczające teren inwestycji
▲————▲ obowiązująca linia zabudowy
△————△ nieprzekraczalna linia zabudowy
skala 1:1000

arcad
plan

Załącznik nr
do decyzji nr/2017
z dnia2017 r.

Z up. Wójta

Janusz Andrzejowski
ORIGI ZASTĘPCA WÓJTY

URZĄD GMINY
w Czerwonaku
32-004 Czerwonak, ul. Żółtych nr 39

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

Załącznik do Decyzji
Data: 20.02.2018

przeprowadzona na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”)

dla inwestycji polegającej na **budowie targowiska gminnego, w tym wiat oraz budynku z zapleczem socjalnym**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 107/84, 107/13 (cz.), 107/26, 106/38 (cz.), 106/24 (cz.), obręb Kozięgłowy**, gm. Czerwonak.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analizą objęto obszar wyznaczony zgodnie z § 3 rozporządzenia. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanego terenu (tj. 3 x 43 m) i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

Na obszarze tym przeprowadzono wizję terenową oraz analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm., zwanej dalej „ustawą”).

Na podstawie ww. analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- I. Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589): zabudowa usługowa.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: targowisko gminne, w tym 3 wiaty i budynek gospodarczy z zapleczem socjalnym.
- III. Istniejące zagospodarowanie analizowanego obszaru:

Analizą objęto działki znajdujące się (w całości lub w części) w granicach obszaru analizowanego, dostępne wyłącznie z tych samych dróg publicznych co wnioskowy teren (tj. z dróg gminnych - Os. Leśne i ul. Piłsudskiego), uwidocznione na załączniku graficznym do niniejszej analizy. Zgodnie z dyspozycją art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy analizie nie poddano działek znajdujących się w wyznaczonym obszarze, lecz dostępnych z innych dróg publicznych.

Tożsama z planowaną inwestycją pod względem funkcjonalnym zabudowa usługowa zlokalizowana jest na działkach nr geod. 107/39, 107/85, 107/91, 108/8-108/9, 110/46, 346 - 368 (oznaczenie na mapie symbolem „U”). Budynek usługowy na ww. działkach posiadają dachy płaskie i wysokości do ok. 3,50 m oraz dachy strome - wielospadowe o kątach nachylenia do ok. 45° i wysokości do ok. 7,50 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków na ww. działkach wynosi 31 m (odpowiednio: 15 m, 25 m, 15 m, 90 m, 9 m, 31 m). Ich powierzchnie zabudowy wahają się w granicach od ok. 60 m² do ok. 3500 m².

- IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wyniki analizy (z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego):

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanej w pkt III niniejszej analizy, stwierdzić należy, że analizowane działki zabudowane są 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.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

1. Linie zabudowy (wyznaczone na podstawie przepisów § 4 ust. 1 i § 4 ust. 4 rozporządzenia):

- od strony ul. Os. Leśne: obowiązująca – 7 m od linii rozgraniczającej drogę, jako bezpośrednia kontynuacja linii zabudowy budynku usługowego na działce nr geod. 107/85, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji. W ww. linii zabudowy należy sytuować co najmniej 1 z planowanych obiektów, z dopuszczeniem cofnięcia pozostałych obiektów w głąb działki;
- od strony ul. Piłsudskiego: nieprzekraczalna* - wyznaczona bezpośrednio w granicach działek nr geod. 107/13 i 107/84, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji.

** zgodnie z przepisami § 4 rozporządzenia dla nowej zabudowy wyznacza się linię zabudowy obowiązującą; warunek ten został spełniony poprzez wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Os. Leśne, w związku z czym dopuszcza się wyznaczenie drugiej linii zabudowy od strony ul. Piłsudskiego jako nieprzekraczalnej.*

2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (wyznaczona na podstawie przepisów § 5 ust. 2 rozporządzenia): łączna powierzchnia planowanej zabudowy – maks. 750 m², jako wartość nie przekraczająca powierzchni zabudowy budynków usługowych w analizowanym obszarze oraz zgodnie z wnioskiem inwestora.

**Z uwagi na znaczne dysproporcje pomiędzy powierzchniami części analizowanych działek a powierzchnią wnioskowanego terenu, w celu racjonalnego odzwierciedlenia gabarytów nowej zabudowy do zabudowy istniejącej w analizowanym obszarze oraz umożliwienia realizacji planowanej zabudowy - dopuszczalną powierzchnię nowej zabudowy ustala się w nawiązaniu do powierzchni zabudowy budynków usługowych w analizowanym obszarze.*

3. Szerokość elewacji frontowej każdego z planowanych obiektów: maks. 37 m, jako średnia szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w analizowanym obszarze, z wliczoną tolerancją 20%.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu (dla każdego z planowanych obiektów): maks. 4,00 m przy dachu stromym lub maks. 3,50 m przy dachu płaskim, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do budynków usługowych w analizowanym obszarze.
5. Wysokość każdego z planowanych obiektów, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu (tożsama z wysokością głównej kalenicy): maks. 7,50 m przy dachu stromym lub maks. 3,50 m przy dachu płaskim, w nawiązaniu do wysokości budynków usługowych w analizowanym obszarze.
6. Geometria dachów: płaskie (tj. o kątach nachylenia do 12°) lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków), odpowiednio do geometrii dachów budynków usługowych w analizowanym obszarze. Do pokrycia dachów stromych należy używać materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu (na podstawie art. 54 pkt 2 lit. a, w związku z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy).

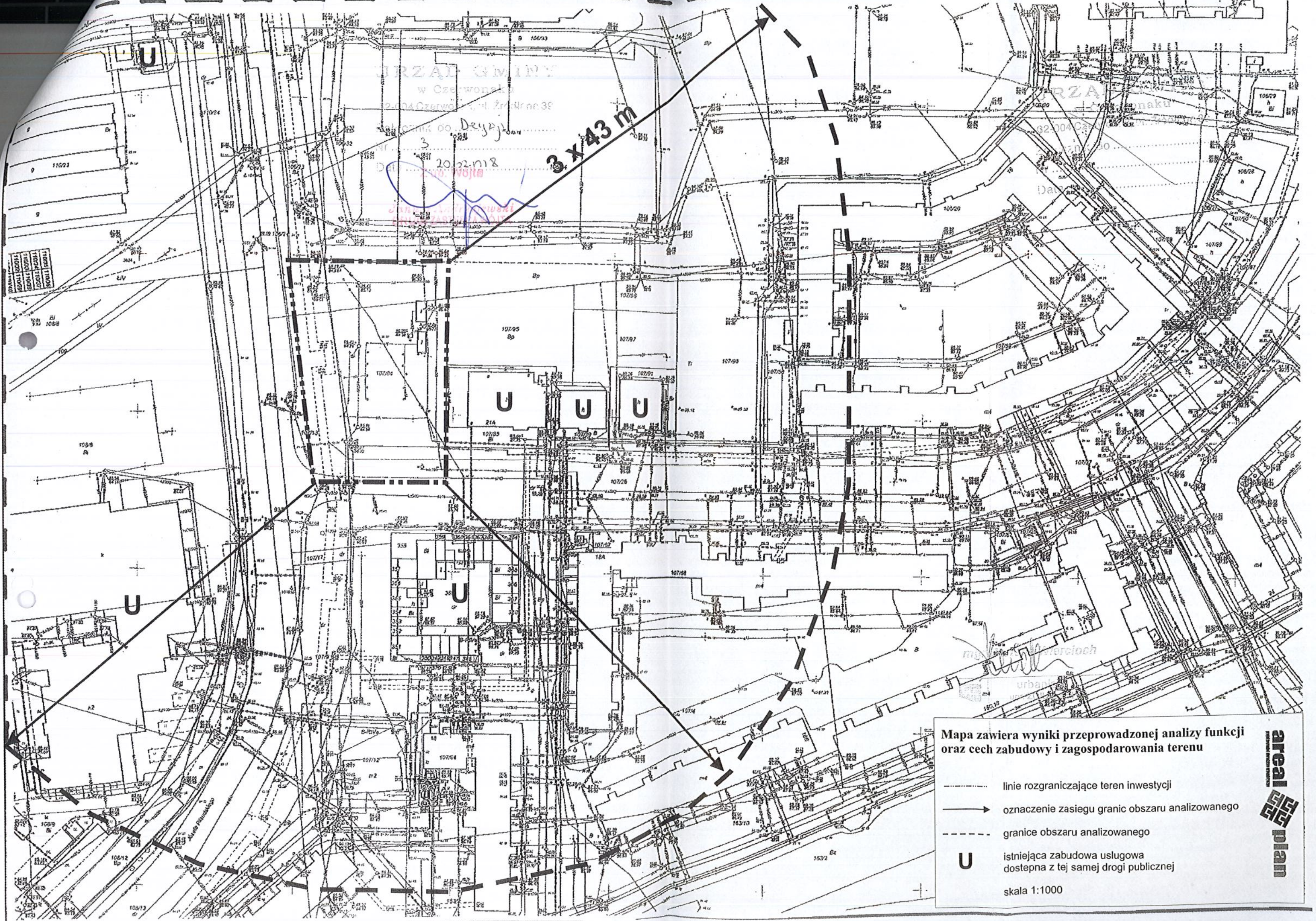
7. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 20% wnioskowanego terenu.

1. Dostęp do drogi publicznej: zapewniony – z dróg gminnych - Os. Leśne i ul. Piłsudskiego.
2. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: zgodnie z opiniami właściwych gestorów sieci;

- w zakresie odprowadzania wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zgodnie z rejestrem gruntów: użytki "dr", "Bp", "Bz", "Bi").
- 4. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie ustalenia warunków zabudowy.

Załącznik:

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (oryginał w aktach sprawy)



Mapa zawiera wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- oznaczenie zasięgu granic obszaru analizowanego
- - - - - granice obszaru analizowanego
- U** istniejąca zabudowa usługowa dostępna z tej samej drogi publicznej

skala 1:1000

areal plan