

Wójt Gminy Czerwonak  
ul. Źródłana 39  
62-004 Czerwonak

WUG. 6730.33.2013

Czerwonak, dnia 7 czerwca 2013 r.

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

Urząd Gminy Czerwonak  
stwierdza, że niniejsza decyzja  
stała się ostateczna  
z dniem 23.06.2013 r.  
Czerwonak, dnia 11.06.2013 r.

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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 rozpatrzeniu wniosku inwestora – Gminy Czerwonak z dnia 21.03.2013r.,

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla działek oznaczonych nr ewid. 90/3, 90/9, obręb Miękowo,  
położonych przy ulicy Ogrodowej w Miękowie, gmina Czerwonak

**polegające na:** budowie budynku świetlicy z tarasem, wiaty do grillowania, oświetlenia wraz z zagospodarowaniem terenu.

1. Rodzaj inwestycji:
  - budowa budynku świetlicy z tarasem, wiaty do grillowania, oświetlenia wraz z zagospodarowaniem terenu.
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:	w odległości 4m od granicy frontowej działki nr 90/9,
b)	wielkość powierzchni zabudowy:	nie więcej niż 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (w tym nie więcej niż 30m <sup>2</sup> dla wiaty do grillowania),
c)	powierzchnia terenu biologicznie czynnego:	min. 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,
d)	szerokość elewacji frontowej budynku świetlicy:	nie więcej niż 40,0m,

e)	liczba kondygnacji:	nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
f)	wysokość budynków:	nie więcej niż 7,5m,
g)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:	maksymalnie 4m,
h)	geometria dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść, balkonów i tarasów):	dach o kącie nachylenia do 45°

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja musi być zgodna z przepisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. nr 25, poz. 150 ze zmianami,
- b) na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) należy zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Powiatowego Konserwatora Zabytków, przy ul. Słowackiego 8, 60-823 Poznań.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
b)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci,
c)	zaopatrzenie w energię cieplną:	z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych,
d)	odprowadzanie ścieków:	do sieci kanalizacji sanitarnej,
e)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
f)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z przepisami odrębnymi,
g)	obsługa komunikacyjna:	lokalizację zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi,
h)	ilość miejsc postojowych:	minimum 10 miejsc postojowych,
i)	inne ustalenia:	jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, lokalizację planowanej inwestycji należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2012r. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami);

- b) 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 zaznaczono 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 21.03.2013r. 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 budowy ww. obiektu wydaje się decyzję o warunkach zabudowy. Ustawodawca wskazuje jakie przesłanki należy spełnić, by móc wydać ww. decyzję (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki określone w powołanym przepisie.

Po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, w tym po przeprowadzeniu oględzin terenu, na podstawie opisu inwestycji przedstawionego w w/w wniosku, ustalono powyższe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

W trakcie postępowania swoje stanowisko ws. przedmiotowej inwestycji wyraziła Pani Dorota i Paweł Koczorowscy. Przesłanki na jakich oparta została ocena ww. inwestycji w większości dotyczą zasadności ekonomicznej przedsięwzięcia. Ustalenie warunków zabudowy nie jest postępowaniem na płaszczyźnie którego rozważane są aspekty ekonomiczne inwestycji. Podnoszone natomiast argumenty o uciążliwości planowanego centrum wsi w szczególności poprzez emisję hałasu i zapachów są, na tym etapie, również przedwczesne i pozbawione dowodu. Ocena uciążliwości inwestycji, oraz ewentualne włączenie do postępowania właścicieli sąsiednich działek, następuje na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 28 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wierzycieli lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Ponadto zwraca się uwagę na fakt, że niniejszy dokument w pkt 4 dotyczącym m.in. ochrony środowiska i zdrowia ludzi powołuje się na przepisy ustawy prawo ochrony środowiska regulującej m.in. kwestię ochrony przed hałasem. W związku z powyższym

decyzję kończącą niniejsze postępowanie pozostawia się w niezmienionej wersji, uznając uwagi strony jako cenny materiał poglądowy do przeanalizowania na dalszych etapach procesu inwestycyjnego.

#### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Czerwonak w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego jego istotą oraz wskazać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Joannę Razmuk-Mikołajczak wpisaną na listę członków Północnej Okręgowej Izby Urbanistów: G-241.

Załączniki:

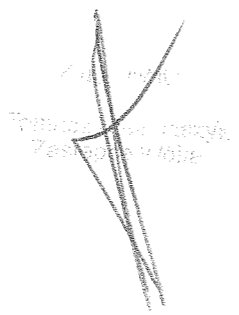
1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### Sprawę prowadzi:

podinspektor Michał Hudak  
tel.: 61- 654-42-64

Podinspektor ds. urbanistyki  
Michał Hudak

JKW  
07.06.13



#### Otrzymują:

1. Dorota Maciejewska – Koczorowska -
2. Paweł Koczorowski ↓
3. Wydział Inwestycji- w miejscu ↓
4. WUG a/a

07.06.13

Inspektor ds. ...

Potwierdzam własnoręcznym podpisem

odbior przesyłki / kwoty przekazu



07.06.13  
(data i podpis odbiorcy)

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy przesyłki)



Wójt Gminy Czerwonak  
ul. Źródłana 39  
62-004 Czerwonak

URZĄD GMINY  
Czerwonak, dnia ..... 2013 r.  
32-004 Czerwonak ul. Źródłana 39  
Załącznik nr 2  
Decyzji  
Nr .....  
7.06.2013  
Zastępca Wójta

Załącznik nr 2 do decyzji nr WUG.6730.33.2013

### ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Wnioskodawca:**  
Wydział Inwestycji  
Urzędu Gminy Czerwonak  
ul. Źródłana 39  
62-004 Czerwonak

1. Rodzaj inwestycji:
  - budowa budynku świetlicy z tarasem, wiaty do grillowania wraz z zagospodarowaniem terenu.
2. Lokalizacja:
  - dz. nr ewid. 90/3, 90/9, obręb Miękowo.
3. Obszar analizowany:
  - granice obszaru analizowanego pokazano na części graficznej analizy.
4. Zgodność z warunkami art. 61 ust.1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647):

#### art. 61 ust.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		TAK
a) Funkcja zabudowy	Na analizowanym obszarze występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usługowe (U), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU), tereny zieleni (Z) <b>Działki nr 90/3, 90/9:</b> na działce nr 90/3 znajduje się budynek mieszkalny i gospodarczy.	
b) Linie zabudowy	Przebieg linii zabudowy pokazano na części graficznej analizy.	
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Powierzchnia zabudowy na analizowanym obszarze wynosi od 3,5% - 33% (średnia: 11%) <b>Działki nr 90/3, 90/9</b> Powierzchnia zabudowy na działce nr 90/3 wynosi 7%. W celu umożliwienia realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia należy dopuścić możliwość zabudowy terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w 30%.	
d) Szerokość elewacji frontowej	Szerokość elewacji frontowych na analizowanym obszarze wynosi 9m - 15m. <b>Działki nr 90/3, 90/9</b> Szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego na	

	działce nr 90/3 wynosi 15m. W celu umożliwienia realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia należy dopuścić wnioskowaną szerokość elewacji frontowej: 40m.	
e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki	Na analizowanym obszarze występują budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych.	
f) Geometria dachu – kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych	Na analizowanym obszarze występują budynki z dachami płaskimi i stromymi o kącie nachylenia do 45°.	

art. 61 ust. 1 pkt 2

Teren ma dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do ul. Ogrodowej.	TAK
-------------------------------------	--------------------------------------	-----

art. 61 ust. 1 pkt 3

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Na analizowanym obszarze występują sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej.	TAK
---	---	-----

art. 61 ust. 1 pkt 4

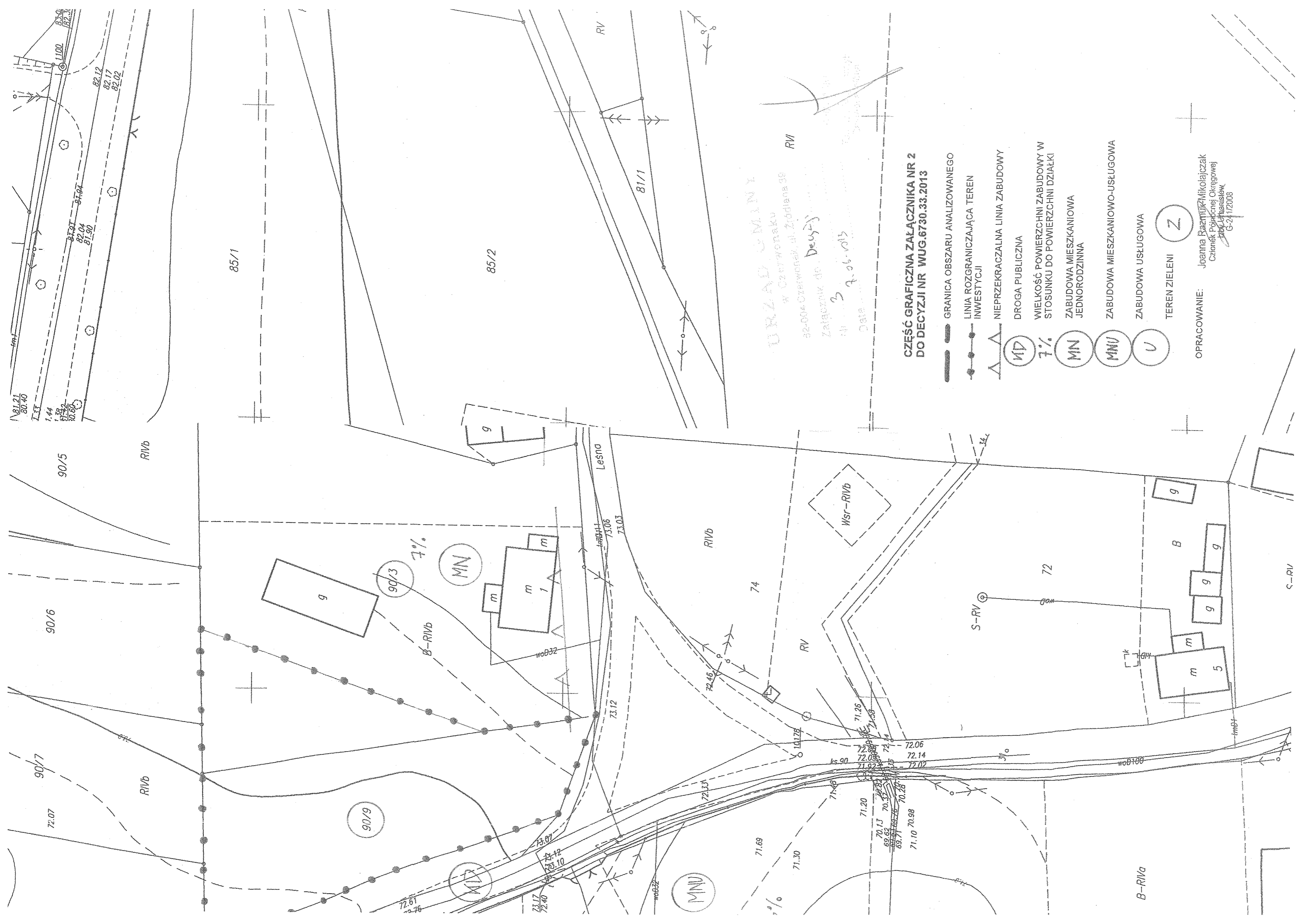
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym		TAK
--	--	-----

art. 61 ust. 1 pkt 5

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi		TAK
--	--	-----

Joanna Razmuk-Mikołajczak  
Członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów  
G-241/2008

opracowanie:  
mgr inż. arch. Joanna Razmuk-Mikołajczak  
członek POIU nr upr. G-241



URZĄD GMINY  
 w Czerwonaku  
 32-004 Czerwonak, ul. Żołnierska 38  
 Załącznik do Decyzji  
 z dnia 7.06.2013

**CZĘŚĆ GRAFICZNA ZAŁĄCZNIKA NR 2  
 DO DECYZJI NR WUG.6730.33.2013**

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- DROGA PUBLICZNA
- WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- TEREN ZIELENI

OPRACOWANIE: Joanna Rączniak-Mikolajczak  
 Członek Powiatowej Okręgowej Izby Inżynierów  
 G-2/12008