

Czerwonak, dnia 18 września 2012 r.

Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak

WUG.6730.78.2012

DECYZJA
o warunkach zabudowy

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), 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 z dnia 14.08.2012 r., który złożyła:

Gmina Czerwonak
Wydział Inwestycji
Ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

działek oznaczonych nr ewid.: 155/1, 160/3, 108/9, 108/8, 108/10, 108/11 obręb Koziegłowy,
położonych w rejonie ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego w Koziegłowach, gmina
Czerwonak

polegające na : budowie centrum kultury, rozbudowie i przebudowie pływalni „Delfin”
oraz budowa, przebudowa i rozbudowa infrastruktury towarzyszącej obu zabudowaniom, w
tym drogi dojazdowej i wewnętrznej.

1. Rodzaj inwestycji:
budowa centrum kultury, rozbudowa i przebudowa pływalni „Delfin” oraz budowa,
przebudowa i rozbudowa infrastruktury towarzyszącej obu zabudowaniom, w tym drogi
dojazdowej i wewnętrznej;
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
funkcja usługowa;
3. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków
i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

1)	nieprzekraczalna linia zabudowy:	nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 108/11 oraz 108/10 stanowiącą drogę gminną – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego , /zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji/;
2)	wielkość powierzchni nowej zabudowy:	nie więcej niż 7% łącznej powierzchni działek ozn. nr ewid.155/1, 160/3, 108/9, 108/8 ;
3)	minimalna powierzchnia terenu	50% powierzchni działki;

	biologicznie czynnego:	
4)	szerokość elewacji frontowej:	50,0 m z tolerancją do 20%;
5)	liczba kondygnacji:	Jedna kondygnacja naziemna;
6)	całkowita wysokość budynku liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:	nie wyżej niż 8,0m;
7)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem:	nie wyżej niż 8,0 m;
7)	geometrii dachu (ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść):	dach płaski w części wyoblony, ze świetlikami;
8)	inne ustalenia:	zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg.

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, oraz należy zastosować rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c)** 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:

1)	zaopatrzenie w wodę:	z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
3)	zaopatrzenie w energię cieplną:	dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła na warunkach określonych przez gestora sieci lub przez przepisy odrębne;
4)	odprowadzanie ścieków:	docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez przepisy odrębne oraz przez gestora sieci,
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	zagospodarowanie na terenie działki;
6)	gospodarowanie odpadami:	nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;

7)	obsługa komunikacyjna:	zjazdem z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego;
8)	ilość miejsc postojowych:	minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni użytkowej;
9)	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:
- projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623);
 - 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;
 - wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją;
7. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
nie ustala się
8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii mapy zasadniczej stanowiącej integralną część decyzji.
9. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Inne warunki:
- sposób odtworzenia nawierzchni ulicy, chodnika oraz zieleni w istniejących pasach drogowych należy uzgodnić z właściwym zarządcą lub właścicielem drogi;
 - należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

UZASADNIENIE

W dniu 14.08.2012 roku wpłynął do tuł. Urzędu wniosek w przedmiotowej sprawie. Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym 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 warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego 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.

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 Joannę Dimke wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr ZOIU upr. Z-517.

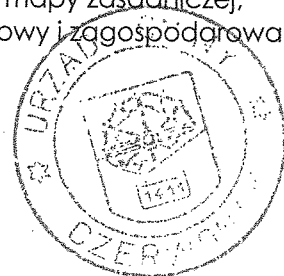
Załączniki:

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

Sprawę prowadzi:
podinspektor mgr Michał Hudak
tel.: 61- 654-42-64

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a



Z IUO Wójt
Tomasz S. Pilmaszyk
Zastępca Wójta

Wójt Gminy Czerwonak
ul. Źródłana 39
62-004 Czerwonak

Czerwonak, dnia 2012 r.

PROJEKT DECYZJI
W Czerwonaku
94-004 Czerwonak, ul. Źródłana 39

Załącznik do decyzji
Nr WUG.6730.78.2012
Data 28.08.2012

Z up. Wójta
Tomasz S. Maszyk
Zastępca Wójta

Załącznik nr 2 do decyzji nr WUG.6730.78.2012

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 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:
Urząd Gminy Czerwonak
Wydział Inwestycji
Ul. Źródłana 39, 62-004 Czerwonak

1. Rodzaj inwestycji:
budowa centrum kultury oraz rozbudowa i przebudowa pływalni „Delfin”, budowa, przebudowa i rozbudowa infrastruktury towarzyszącej obu zabudowaniom, w tym drogi dojazdowej i wewnętrznej.
2. Lokalizacja:
działki oznaczone nr ewid. 155/1, 160/3, 108/9, 108/8, 108/10, 108/11 obręb Koziegłowy, położone w rejonie ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego w Koziegłowach, gmina Czerwonak,
działki ozn. nr ewid. 108/11 i 108/10 stanowią fragment drogi publicznej – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego
3. Obszar analizowany:
obszar analizowany ma na celu 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;
4. Zgodność z warunkami art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

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	
funkcja zabudowy	Na analizowanym terenie występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, jednorodziennymi i budynkami gospodarczo – garażowymi Dodatkowo zlokalizowana jest również zabudowa usługowa.	TAK
linie zabudowy	Budynki zlokalizowane są w różnych liniach zabudowy, ale nie bliżej niż w odległości 12m od granicy frontowej działki z ul. Piłsudskiego	TAK
powierzchnia zabudowy / wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Powierzchnia zabudowy kształtuje się na poziomie od 13% (dz. ozn. nr ewid. 107/64 i 163/9) do 53% (dz. ozn. nr ewid. 107/39), a średnio wynosi 15-16%. W chwili obecnej dz. ozn. nr ewid. 108/8 jest w 20% zabudowana.	TAK
szerokość elewacji frontowej	Szerokość elewacji frontowej od 5,0 m (dz. ozn. 162/12) do 72,0 m (dz. ozn. nr ewid. 108/2 i 93/2)	TAK
wysokość zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki)	Budynki 1, 2 i 5 kondygnacyjne. Całkowita wysokość budynków nie przekracza 15,0 m.	TAK
geometria dachu (np. kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej	Dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 45° oraz dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°.	TAK

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁA

mgr Joanna Dümke
ZOIU nr upr. 2-517

kalenicy dachu w stosunku do frontu działki)		
Art. 61 ust. 1 pkt. 2		
teren ma dostęp do drogi publicznej		TAK
Art. 61 ust. 1 pkt. 3		
istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego		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 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 ze zmianami) oraz klasyfikacją w ewidencji gruntów, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	TAK
Art. 61 ust. 1 pkt. 5		
decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi		TAK

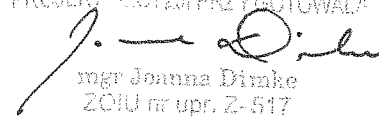
5. Ustalenie czy inwestycja może znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów: Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmianami)

Uwaga: na fragmencie terenu objętego wnioskiem występują grunty leśne, które zostały wykluczone z obszaru objętego inwestycją.

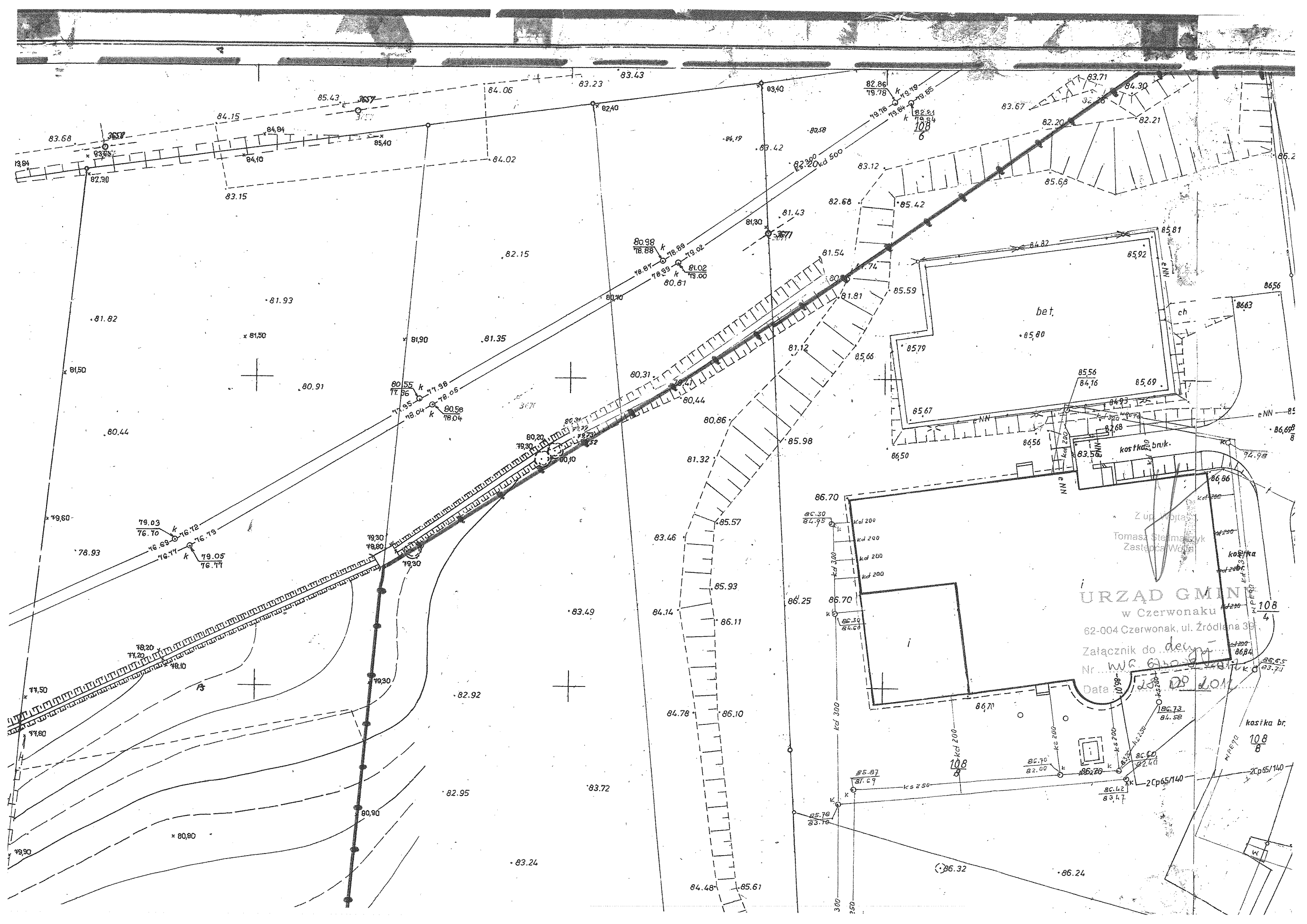
Załączniki: część graficzna

opracowanie:

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁA


mgr Joanna Dimke
ZOIU nr upr. Z-517

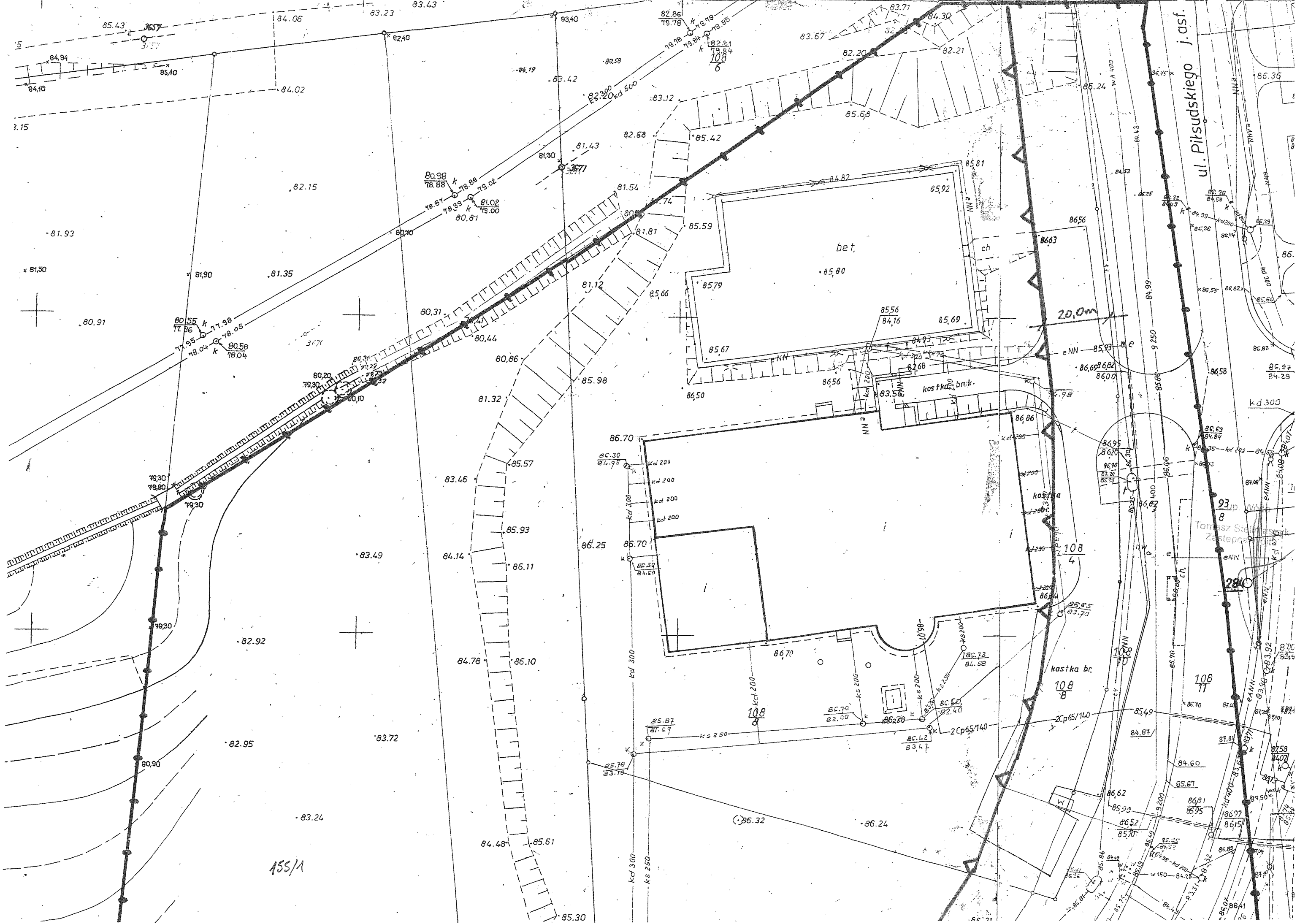
mgr Joanna Dimke
członek ZOIU nr upr. Z-517



URZĄD GMIN
w Czerwonaku
62-004 Czerwonak, ul. Źródła 3B
Załącznik do decyzji
Nr... WG 6102/2014
Data: 23.09.2014

koszka br.
108/8

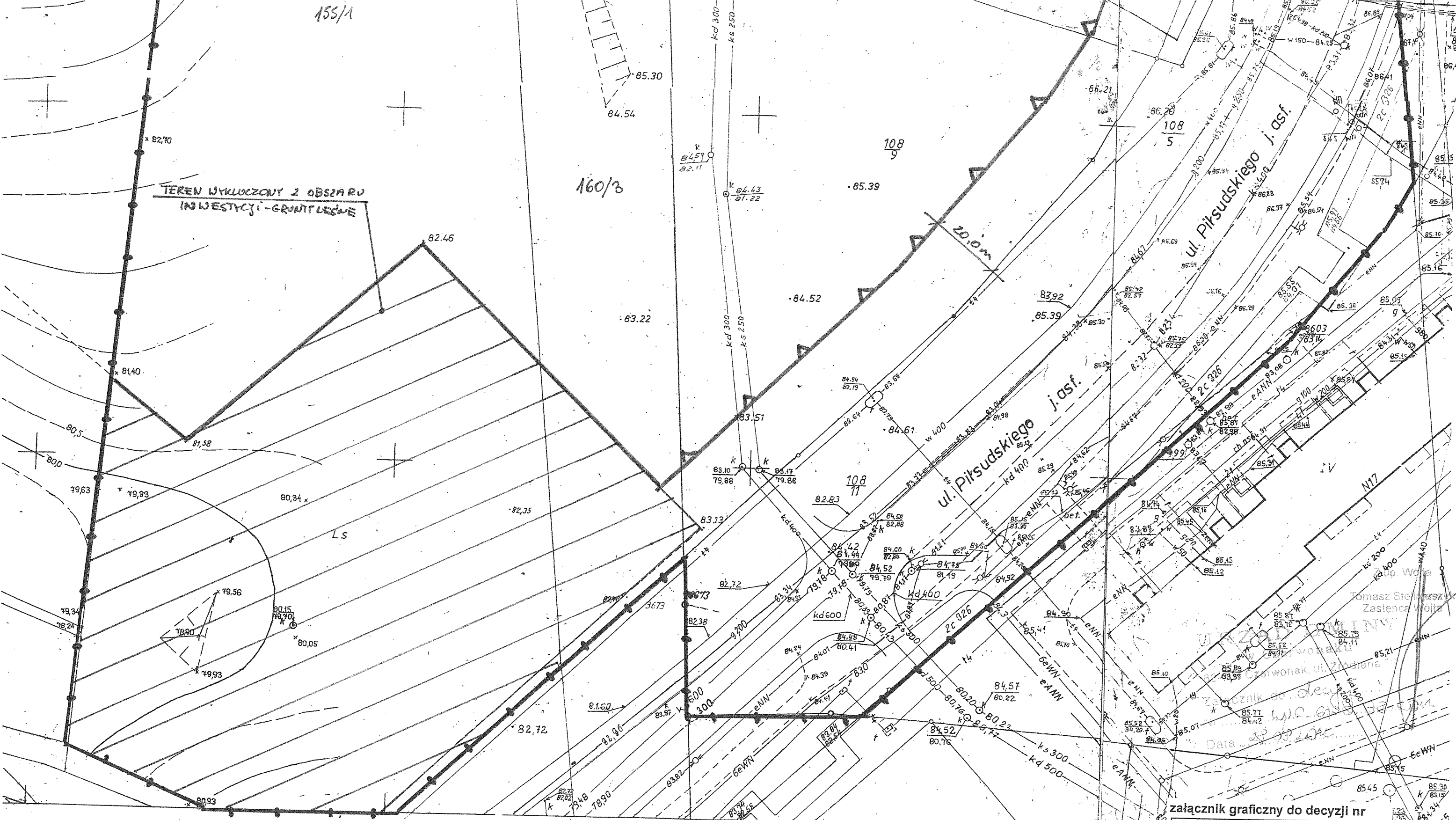
2Cp65/140



155/1

Tomisz Stalowy
Zastępcy

155/1



STAROSTA POZNAŃSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Świadcza się zgodność niniejszego dokumentu
 oryginałem przyjętym do państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego.
 Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
 SIE 2012
 24.09.2012

a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
c	d	c	d	c	d	c	d	c	d
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
c	d	c	d	c	d	c	d	c	d
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
c	d	c	d	c	d	c	d	c	d
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
c	d	c	d	c	d	c	d	c	d
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
c	d	c	d	c	d	c	d	c	d

Kierownik roboty
A. Dziurkiewicz
 Inspektor kontroli technicznej

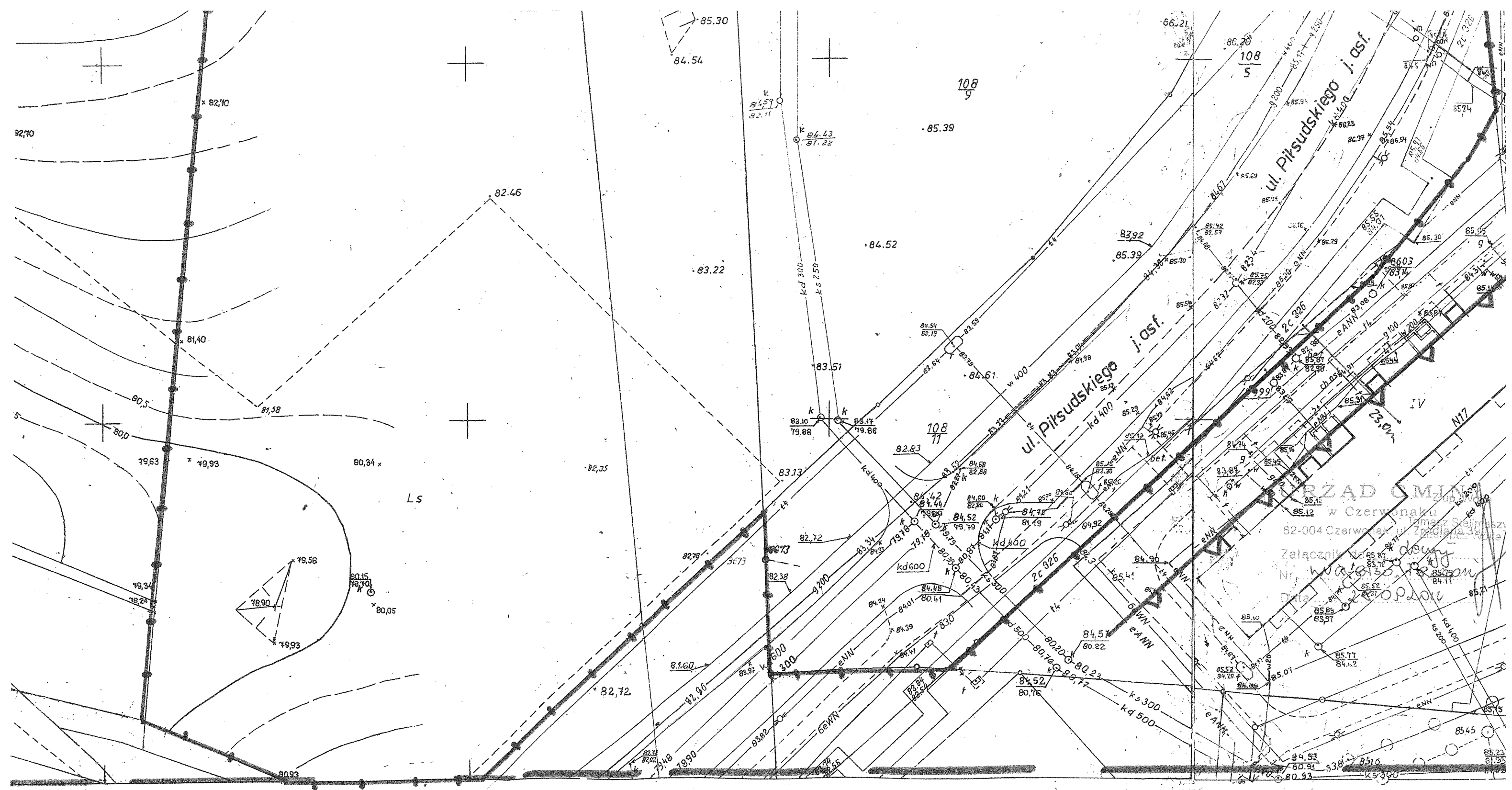
**Poznańskie Okręgowe
 Przedsiębiorstwo Miernicze**
 w maju 1973r.
 Nr. ewid. 2891
 Naczelnny Inżynier

załącznik graficzny do decyzji nr
NUG. 6430.48.2012

SKALA 1:1000

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCYJNY
- 1281/7 NUMER DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 9,3 PROJEKT DECYZJI PRZYJĘTYCH WYMIARY

mgr Joanna Duda
 ZOIU nr opt. 7-517



STAROSTA POZNAŃSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

14. SIE. 2012
 Poznań, dnia 14.08.2012 (imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
c	83	d	c	84	d	c	85	d	c
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
c	79	d	c	74	d	c	76	d	c
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
c	63	d	c	64	d	c	65	d	c
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
c	53	d	c	54	d	c	55	d	c
a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
c	49	d	c	44	d	c	45	d	c

Kierownik roboty

A. Dziurkiewicz

Inspektor kontroli technicznej

mgr L. Szczepaniak

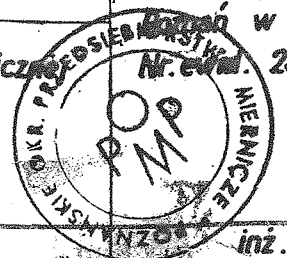
Poznańskie Okręgowe
 Przedsiębiorstwo Miernicze

Województwo Wielkopolskie
 Poznań w maju 1973r.

Nr. edm. 2891

Naczelnny Inżynier

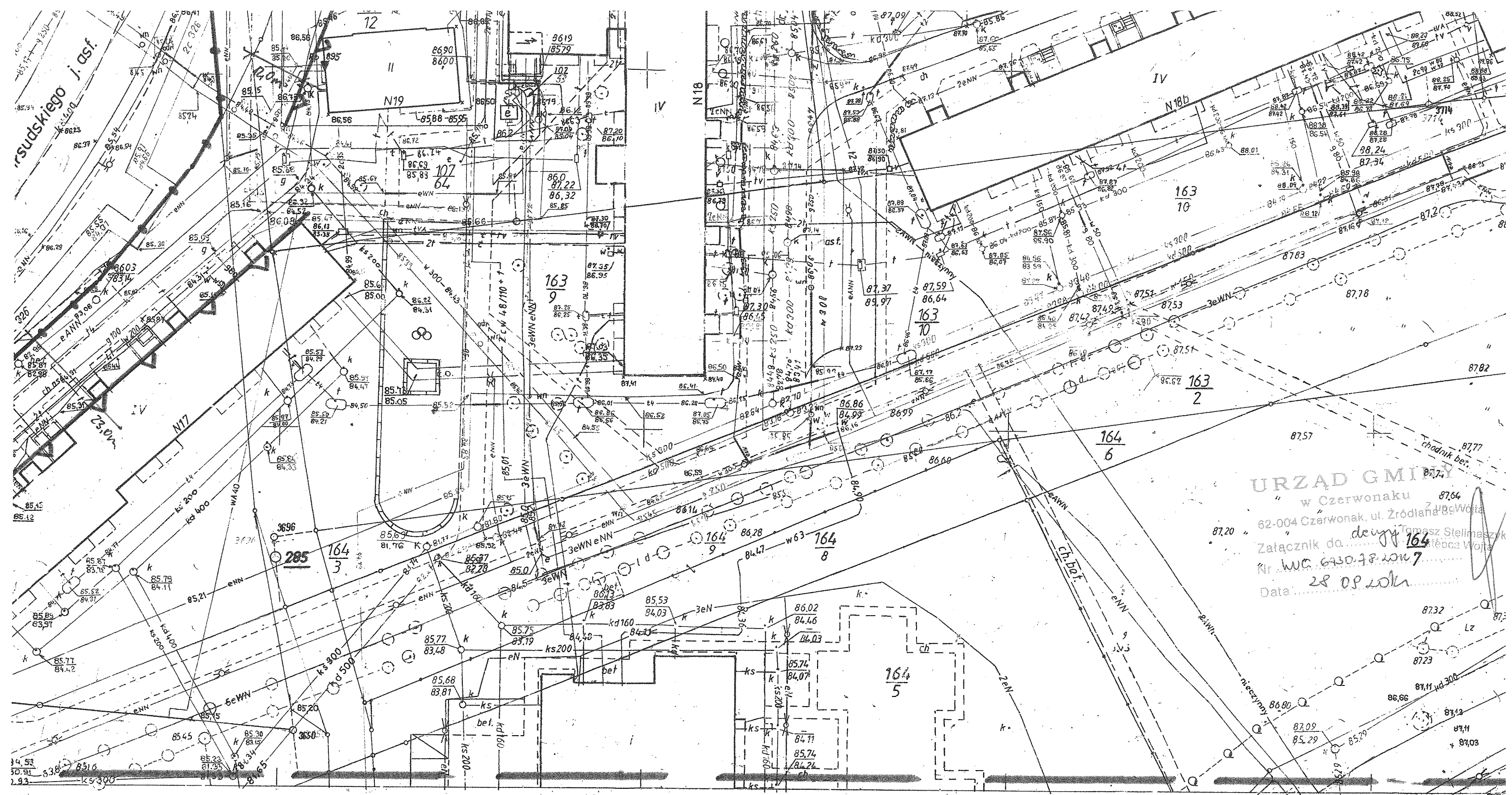
inż. W. Woźniakowski



N1E1-35-d
 VII-65-d

CZERWONAK CZE

14.08.1973r. P. Molka



ME1-35-d
II-65-d
Poznańskie
CZERWONAK Czerwonak

Wojew. poznańskie
Powiat Poznań
Gromada Czerwonak
Urządzeń podziemnych

Pomiar sytuacyjny
Skala
1:500

Opisano do
ryniek w dniu -
odstawa: art
1936 r. o par
i kartograficzn
oznań: -----

ul. Piłsudskiego j. asf.

boisko

62-004 Czerwonak, ul. Zróżniana 35, St. Maszyk
Załącznik do decyzji
Nr. h.w.a. 61000-18-204
z 18.01.2018

Osiedle Leśne

os. Leśne

