

Śrem, 3 października 2014 r.

PPSP.6730.176.2014.BR

DECYZJA NR 134 / 2014
O WARUNKACH ZABUDOWY

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

Orion Oil Sp. z o.o.
ul. Ogrodowa 1A; 64-111 Lipno

w dniu 12.08.2014 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: budowa budynku handlowo-usługowego wraz z instalacjami, miejscami postojowymi i drogami manewrowymi, zjazdem z drogi publicznej, pylonem reklamowym oraz budowa myjni samochodowej samoobsługowej, – lokalizacja inwestycji: Śrem działka nr ewid.: 1748/3, 1749/3,

USTALAM
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia szczegółowe dla objętej wnioskiem zabudowy i terenu, oznaczonych w załączniku graficznym:

1) rodzaj inwestycji:

- 1) rodzaj zabudowy: usługowa,
- 2) lokalizacja inwestycji: Śrem działka nr ewid.: 1748/3, 1749/3,
- 3) funkcja zabudowy: budynek usługowy,
- 4) funkcja terenu: usługowa,

2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

A) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) linia zabudowy: obowiązująca w odległości 13,50 m od zewnętrznej krawędzi działki o numerze ewidencyjnym 1742/1 oraz nieprzekraczalna w odległości 8,00 m od zewnętrznej krawędzi działki o numerze ewidencyjnym 1749/1, określona w załączniku graficznym,

- 2) wskaźnik łącznej powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni terenu: do 30%,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 20% oraz dodatkowo nakazuje się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej o minimalnej szerokości 1,00 m wzdłuż granic z dz. nr ewid.: 1748/4, 1749/4 lub nie mniej niż 10% pod warunkiem wykonania litego ogrodzenia obsadzonego dwustronnie wertykalnie zielenią o wysokości $2,00 \pm 0,20$ m wzdłuż granic z dz. nr ewid.: 1748/4, 1749/4,
 - 4) szerokość elewacji znajdującej się od frontu działki: $20,00 \text{ m} \pm 20\%$,
 - 5) wysokość górnej krawędzi elewacji znajdującej się od frontu działki do głównego okapu (gzymsu lub attyki), mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem: do 8,00 m,
 - 6) układ głównych połaci dachowych: płaski ($\leq 12^\circ$),
- B) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- C) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**
- 1) sposób zaopatrzenia w media:
 - a) woda z przyłącza do istniejącej sieci,
 - b) energia elektryczna z przyłącza do istniejącej sieci,
 - c) ciepło (c.o. i c.w.u.) z sieci ciepłowniczej lub elektrycznej,
 - 2) sposób odprowadzania ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 3) wody opadowe i roztopowe w ilości co najmniej 50% należy retencjonować, a ich ewentualny nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 4) gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - 5) dostęp do drogi publicznej: poprzez projektowany zjazd z ul. 1-go Maja (droga powiatowa nr 4152P) na warunkach zarządcy drogi; nie zezwala się na lokalizację bezpośredniego zjazdu z ul. Grunwaldzkiej (droga wojewódzka nr 432),
 - 6) liczba miejsc postojowych:
 - a) minimum 1 na każde 35 m² powierzchni sprzedażowej,
 - b) minimum 1 na każde 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) ponadto minimum 3 dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
- D) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
- 1) inwestycja nie może pozbawić: 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,
 - 2) należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę przed:

uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,

- E) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych
1) nie stwierdzono ograniczeń,
3) **linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 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.) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wynik tej analizy znajduje się w aktach sprawy.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

Warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1÷5 wyżej wymienionej ustawy są spełnione:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Określone w punkcie 2.A. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dotyczące określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub

100

terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu, zostały ustalone w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a wyniki tej analizy stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ustalenie dotyczące wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu, wynika z treści § 2 ust. 3 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), który mówi że ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). W związku z tym nie zachodzi obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), organ rozważył czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 i uznał, że oddziaływanie to nie wystąpi.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, dokonano uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy to jest z:

- 1) Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu
- 2) Powiatowym Zarządem Dróg w Śremie

Niniejsza decyzja nie wymaga uzyskania dodatkowych uzgodnień lub decyzji, o których mowa w art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaganych przepisami odrębnymi.

Określenie liczby miejsc postojowych dla samochodów wynika z treści art. 54 pkt 2 lit. c i d wyżej wymienionej ustawy oraz § 2 ust. 6 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), i ma zastosowanie przy zagospodarowaniu działki budowlanej, o czym mówi § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

Reasumując, wnioskowany teren oraz rodzaj inwestycji, przy spełnieniu ustaleń niniejszej decyzji, spełnia wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

z up. BURMISTRZA
R. Łucka
mgr Radosław Łucka
Zastępca Naczelnika Pionu
Gospodarowania Przestrzeni
i Środowiskiem

I n f o r m a c j a

1. Stosownie do art. 63 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Stosownie do art. 65 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w drodze decyzji, stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Załączniki:

1. część graficzna decyzji
2. wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Stwierdzam, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna

w dniu 23-10-2014. r.

102

3. część graficzna wyniku analizy

Sprawę prowadzi:
Robert Burzyński
inspektor
tel.: 61 28 47 140

Otrzymują:

1. według rozdzielnika
2. aa

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie: 107,00 zł zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1282) część I pkt 8.

Data wpłaty: 12.08.2014 r.

Nr rachunku bankowego Urzędu Miejskiego w Śremie:
57 9084 0003 2102 0013 0521 0013