

Śrem, czerwca 2017 roku

PPSPP.6730.24.2017.NMAG

DECYZJA NR 73/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 09.03.2017 r. przez:

TERG S.A., ul. Za Dworcem 1D, 77 – 400 Złotów

działającej przez pełnomocnika Pana Bartłomieja Niebudka, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: budowa budynków handlowo – usługowych na terenie działek o nr ewid.: 849; 788/4; 788/1 i 790/1, obręb Śrem

USTALAM

na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Rodzaj inwestycji:

- 1.1. rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, w tym handel – dwa budynki,
- 1.2. lokalizacja inwestycji: działki o nr ewid.: 849; 788/4; 788/1 i 790/1, obręb Śrem,
- 1.3. funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: handlowo – usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- 2.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1.1. linie zabudowy: nieprzekraczalne, wyznaczające obszar, w którym dopuszcza się lokalizację inwestycji, ustalone od strony dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległościach:
 - 2.1.1.1. bezpośrednio przy granicy z działkami o nr ewid.: 787/2; 789/2; 788/3; 789/1 i 790/2 od strony ul. Gen Wł. Sikorskiego, Ronda Armii Krajowej, ul. Jana Kilińskiego,
 - 2.1.1.2. 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Cmentarnej,
 - 2.1.2. powierzchnia zabudowy: od 30% do 55% powierzchni terenu;
 - 2.1.3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 5% powierzchni terenu,
 - 2.1.4. szerokość elewacji frontowej budynków: 33m ± 20%,

- 2.1.5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 10m,
- 2.1.6. maksymalna liczba kondygnacji: 2,
- 2.1.7. geometria dachu:
 - 2.1.7.1. kąt nachylenia: do 5°,
 - 2.1.7.2. układ połaci dachowych: jedno- lub dwu- lub wielospadowy,
- 2.1.8. powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego: do 2000m²,
- 2.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 2.2.1. ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z lokalizacji terenu w strefie ochrony konserwatorskiej lub wykonywanie robót budowlanych w budynku wpisanym do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków: teren inwestycji położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Śrem wpisanego do rejestru zabytków pod nr 543/49/A decyzją z dnia 22.02.1956 r. oraz pod nr 2254/A decyzją z dnia 22.10.1992 r., zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),
- 2.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - 2.3.1. sposób zaopatrzenia w wodę: istniejąca sieć wodociągowa,
 - 2.3.2. sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: istniejąca sieć elektroenergetyczna (umowa z Enea Operator Sp. z o.o.),
 - 2.3.3. sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: indywidualne ogrzewanie gazowe z istniejącej sieci,
 - 2.3.4. odprowadzanie ścieków bytowych: istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
 - 2.3.5. gospodarowanie odpadami: zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Śrem,
 - 2.3.6. dostęp do drogi publicznej: bezpośredni z ul. Jana Kilińskiego i ul. Cmentarnej, na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - 2.3.7. ilość miejsc parkingowych: minimum 42 na terenie inwestycji;
- 2.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich
 - 2.4.1. warunki ochrony przed pozbawieniem:
 - 2.4.1.1. dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – inwestycja nie pozbawia dostępu do drogi publicznej, ani możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności osoby trzecie, albowiem obejmuje swym zasięgiem jedynie teren określony w punkcie 1.2.,
 - 2.4.1.2. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na

pobyt ludzi – budynek i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno – budowlanych, a jednocześnie na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,

- 2.4.2. warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko,
- 2.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy;
3. **linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w skali 1:1000, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1.**

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

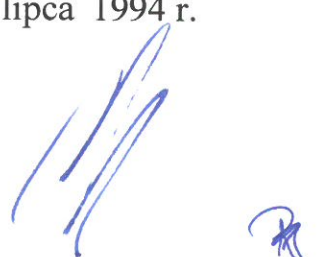
1) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio;

2) powyższy przepis stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku;

3) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 2b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja polega na budowie dwóch budynków handlowo – usługowych.

Przedmiotowa inwestycja nie została zwolniona z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w oparciu o art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.



Dla terenu projektowanej inwestycji nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzone zostały analizy: warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wyniki tych analiz znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 przywołanej ustawy sporządzenie projektu decyzji o warunków zabudowy powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy. Projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

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;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;

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, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do § 3 rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), zwanego dalej rozporządzeniem, wyznaczono obszar analizowany, którego granice poprowadzono w odległości 219 m wokół terenu planowanej inwestycji, przy

czym front terenu planowanej inwestycji wynosi 73 m i przylega od strony ul. Jana Kilińskiego.

Analiza warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonana w trakcie prowadzonego postępowania potwierdza, że zostały one spełnione, bowiem:

1) zabudowa działek sąsiednich, które wraz z terenem planowanej inwestycji tworzą urbanistyczną całość, pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy, ze względu na kontynuację funkcji oraz parametrów i cech zabudowy (np. działki o nr ewid.: 804/1; 805/11; 792/2; 1232/5; 1258/12; 1333/1);

2) teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ul. Jana Kilińskiego i ul. Cmentarnej, na zasadach określonych przez zarządcę dróg;

3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem inwestycja planowana jest na działkach położonych w granicach administracyjnych miasta Śrem, które w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Śremskiego oznaczone są jako: inne tereny zurbanizowane (Bi), tereny mieszkaniowe (B) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp);

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Opis stanu faktycznego terenu inwestycji: Teren planowanej inwestycji położony jest w Śremie i graniczy od strony północnej: z ul. Cmentarną oraz zabudową usługową, od zachodniej: z zabudową usługową i mieszkaniową jednorodzinną, od południowej: z ul. Gen. Wł. Sikorskiego i terenem zamkniętym (jednostką wojskową) oraz zabudową usługową, od wschodniej: z ul. Rondo Armii Krajowej i ul. Jana Kilińskiego oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, usługową i handlową.

Poza ww. terenami znajduje się: głównie zabudowa handlowa, usługowa lub mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w parterze.

Sąsiednie działki (o nr ewid.: 1232/6; 1232/5; 1258/17; 792/2; 805/11 i 804/1) dostępne z dróg publicznych: ul. Gen. Wł. Sikorskiego oraz ul. Jana Kilińskiego (w tym. ul. Kolejowej), położone w granicach obszaru analizowanego, zabudowane jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, ale także parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu oraz intensywności wykorzystania terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dotyczące: określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub 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 decyzji.

Analizą nie została jednak objęta zabudowa wchodząca w skład jednostki wojskowej, który jest terenem zamkniętym, niewidoczna na mapie zasadniczej. Pomimo to budynki te w przestrzeni istnieją i ze względu na bliskie sąsiedztwo tworzą

Ustalenia zawarte w niniejszej decyzji odpowiadają wymogom rozporządzenia.

Ustalenia dotyczące nowej linii zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się na podstawie § 4 rozporządzenia. Linia zabudowy w rozumieniu cytowanego rozporządzenia określa maksymalne zbliżenie zabudowy do pasa drogowego (wyrok WSA w Krakowie z dnia 02.04.2012 r. sygn. akt II SA/Kr 1157/11; wyrok WSA w Łodzi z dnia 14.03.2012 r. sygn. akt II SA/Łd 31/12). W przypadku obiektu budowlanego projektowanego w pobliżu drogi wewnętrznej, jak również w sytuacji, gdy linia zabudowy na działce sąsiedniej jest zgodna z przepisami odrębnymi określającymi zbliżenie obiektów budowlanych do pasa drogowego – o wyznaczeniu linii zabudowy decyduje wyłącznie wymóg dobrego sąsiedztwa przy zachowaniu ładu przestrzennego (wyrok WSA w Krakowie z dnia 22.12.2011 r. sygn. akt II SA/Kr 1624/11).

Dla planowanych budynków ustalono linię zabudowy od gminnych dróg publicznych w taki sposób, aby czyniła zadość wymogom stawianym przez ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.).

Wyznaczona linia zabudowy:

- 1) od strony ul. Gen Wł. Sikorskiego, Ronda Armii Krajowej i ul. Jana Kilińskiego stanowi kontynuację linii zabudowy istniejącej na terenie objętym wnioskiem (budynki na działkach o nr ewid. 788/1 i 786/2), tj. w linii rozgraniczającej z drogami gminnymi;
- 2) w odległości 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni gminnej drogi publicznej ul. Cmentarnej, która stanowi kontynuację linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej o nr ewid. 784/2.

Dostęp komunikacyjny zostanie zapewniony przez zjazdy publiczne z dróg gminnych – ul. Jana Kilińskiego i ul. Cmentarnej, na zasadach określonych przez zarządcę dróg. Front działki przylega do ul. Jana Kilińskiego.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Średni wskaźnik w obszarze analizowanym wynosi 33,9%, jednak w obszarze analizowanym waha się w istotny sposób pomiędzy 11,2% a 75,7%. W rozpatrywanym przypadku, w celu utrzymania odpowiedniej intensywności zabudowy z uwagi na położenie terenu w obszarze silnie zurbanizowanym, przy uwzględnieniu uwarunkowań zaistniałych w obszarze poddanym analizie, postanowiono wprowadzić rozstrzygnięcie specyficzne (wskaźnik w przedziale od 30% do 55%).

Szerokość elewacji frontowej planowanego budynku została wyznaczona na podstawie średniej szerokości elewacji dla obszaru analizowanego z tolerancją $\pm 20\%$. Rozporządzenie daje możliwość wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Na terenie analizowanym występują budynki o szerokości elewacji frontowych od 8,8m do 65,4m, przy czym średni wskaźnik wynosi 21,2m. Zatem planowane do realizacji budynki (o szerokościach elewacji frontowych: 36,0m i 38,5m) odpowiadają, pod względem szerokości elewacji, istniejącym budynkom znajdującym się w obszarze analizowanym.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznaczono w odmienny niż standardowy sposób. Wartość planowana ustalona na poziomie do 10,0m zawiera się w przedziale min – max wynoszącym od 3,0m do 14,0m. Budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie cechują się wysokością 7,0m, 8,5m, są to budynki mieszkalne jednorodzinne. Zabudowa usługowa i handlowa w obszarze analizowanym cechuje się jednak większymi wysokościami np. 12,5m. Ponadto, wysokość zabudowy w najbliższej okolicy jest istotnie zróżnicowana, więc projektowany budynek nie będzie godził w zastany ład przestrzenny i w harmonijny sposób wpisze się w otaczającą zabudowę.

Geometrię dachu projektowanego budynku ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym występują dachy dwu- i wielospadowe o kątach od 35° do 45° oraz dachy tzw. płaskie o kacie do 15° .

Planowana inwestycja nie zakłóca zastanego ładu przestrzennego. W analizowanej sprawie nie stwierdzono, aby planowana inwestycja pozostawała w kolizji z przepisami prawa materialnego.

Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71). W związku z tym nie zachodził 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. z 2016 r. poz. 353 z późn. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu;
- 2) Zespołem Drogowym Urzędu Miejskiego w Śremie – w imieniu zarządcy dróg gminnych.

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 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. z 2015 r. poz. 1422).

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.

W sprawach o ustalenie warunków zabudowy materialnoprawną podstawą rozstrzygnięć są przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, że powołana ustawa nie zawiera regulacji określającej zakres podmiotowy postępowania w sprawach o ustalenie warunków zabudowy, krąg stron tego postępowania ustala się w oparciu o treść art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Zatem, oprócz wnioskodawcy, stronami postępowania w sprawie warunków zabudowy są tylko te podmioty, które mają interes prawny, tj. interes znajdujący oparcie w normie obowiązującego prawa.

Status strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy może być również determinowany oddziaływaniem planowanej inwestycji, oddziaływanie to jednak musi mieć charakter uciążliwy. Pomimo, iż zasięg

oddziaływania analizowanej inwestycji nie będzie wykraczać poza granice działek, na których ma zostać zlokalizowana, to ze względu na rozmiar i charakter inwestycji, właściciele nieruchomości sąsiednich organ prowadzący postępowanie uznał za strony postępowania.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Burmistrz Śremu przeprowadził analizę stanu prawnego i faktycznego terenu, w celu ustalenia czy planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie negatywnie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie.

Ze złożonego wniosku wynika, że planowane przedsięwzięcie ma charakter handlowo – usługowy i oddziaływaniem zamyka się w granicach terenu inwestycji.

Tym nie mniej jednak stronami postępowania, co do zasady, poza inwestorem (i jednocześnie właścicielem terenu inwestycji) zostali uznani właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

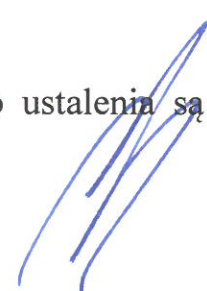
Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może, na podstawie art. 127a § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

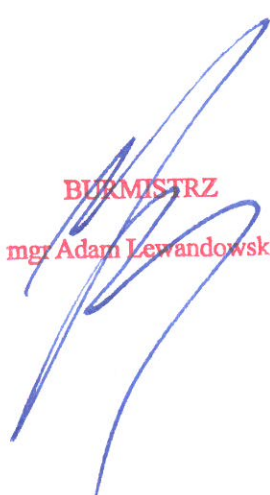
Informacja

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:

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,
- załącznik nr 2 – wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- załącznik nr 3 – część graficzna wyniku analizy.

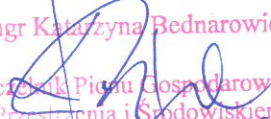

BURMISTRZ
mgr Adam Lewandowski

Sprawę prowadzi:
Magdalena Nerling
młodszy referent
tel.: 61 28 47 131

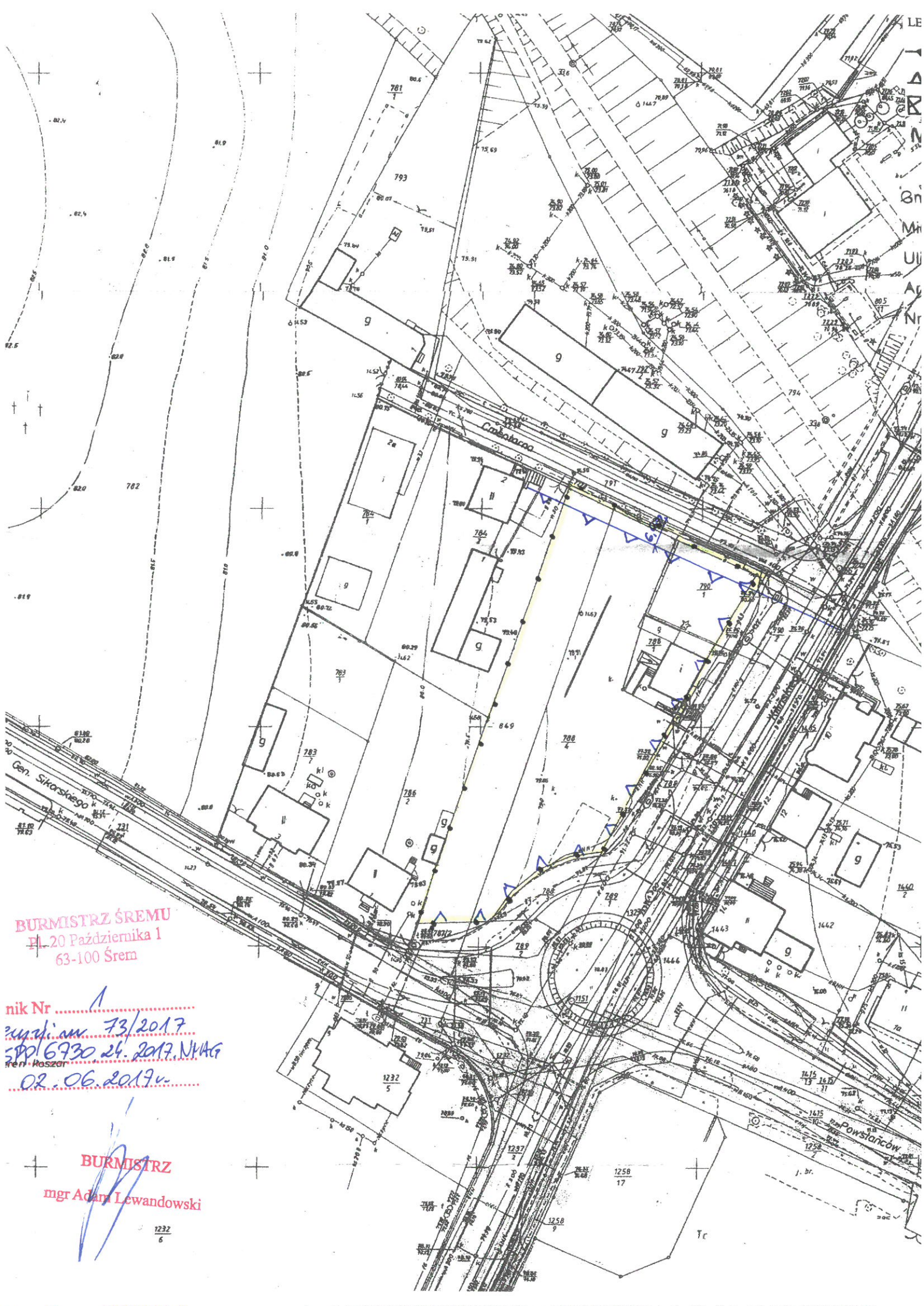
Otrzymują:

1. Strony według rozdzielnika
2. aa

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 z późn. zm.).


mgr Katarzyna Bednarowicz
Naczelnik Pięciu Gospodarowania
Przestrzenią i Środowiskiem

Ad. Pp. 2017.



BURMISTRZ ŚREMU
PL 20 Października 1
63-100 Śrem

nik Nr
uzupełniłem 73/2017
SPP/6930 z 26. 2017 N MAG
miej. Koszar
02.06.2017r.

BURMISTRZ
mgr Adam Lewandowski

1232
6

PPSPP.6730.24.2017.NMAG

**WYNIK ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Opracowano na podstawie rozporządzenia 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

1. Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.):

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
pkt 2: Wnioskowany teren ma bezpośredni dostęp z dróg gminnych – ul. Jana Kilińskiego i ul. Cmentarnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	TAK
pkt 3: Planowane uzbrojenie wnioskowanego terenu w urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) – elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe – jest wystarczające dla zrealizowania planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	TAK
pkt 4: Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), na przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ: obszar projektowany do takiego przeznaczenia nie jest użytkiem rolnym klas I-III i nie jest gruntem leśnym.	TAK
pkt 5: Nie stwierdzono niezgodności z przepisami odrębnymi.	TAK

Podsumowując, planowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1÷5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tak więc wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

§ 4 Linia nowej zabudowy na działce:	Nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Cmentarnej oraz bezpośrednio przy granicy z działkami o nr ewid.: 787/2; 789/2; 788/3; 789/1 i 790/2 od strony ul. Gen Wł. Sikorskiego, Ronda Armii Krajowej, ul. Jana Kilińskiego
§ 5 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na obszarze analizowanym to: 33,9%. Wyznaczony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu jest inny niż wynika to z wniosku (52,8%). Tak więc na podstawie § 5 pkt 2 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu kształtuje się w granicach od 11,2% do 75,7%. Wartość wnioskowana jest wartością pośrednią, a więc nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego obszaru analizowanego.
§ 6 Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:	Średnia szerokość elewacji od strony frontowej, na obszarze analizowanym to 21,2m. Wnioskowane szerokości elewacji (36,0m i 38,5m) mieszczą się w przedziale szerokości elewacji występujących w obszarze analizowanym (od 8,8m do 65,4m). Projektowane budynki ze względu na zróżnicowanie istniejącej zabudowy, o szerokościach pośrednich elewacji frontowych, nie będą się wyróżniały spośród budynków istniejących w obszarze analizowanym.
§ 7 Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:	Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej występująca na obszarze analizowanym to 6,6m. Wyznaczona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jest inna niż we wniosku (10,0m), tak więc na podstawie § 7 pkt 4 dokonano analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym cechuje się wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej równej od 3,0m do 14,0m. Budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie cechują się wysokością 7,0m, 8,5m, są to budynki mieszkalne jednorodzinne. Zabudowa usługowa i handlowa w obszarze analizowanym cechuje się jednak większymi wysokościami np. 12,5m. Ponadto, wysokość zabudowy w najbliższej okolicy jest istotnie zróżnicowana, więc projektowany budynek nie będzie godził w zastany ład przestrzenny i w harmonijny sposób wpisze się w otaczającą zabudowę.
§ 8 Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):	Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połączeń dachowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym występują dachy dwu- i wielospadowe oraz płaskie, o kącie nachylenia połączeń dachowych 35° - 45°. Po dokonaniu analizy stwierdzono, że wnioskowana geometria dachu (dach płaski), wpisze się w istniejący ład przestrzenny.

BURMISTRZ
mgr Adam Lewandowski