

Mosina, dnia 21 marca 2016 r.

BR.0003.347.2016
PP.1431.6.2016.MB

Rada Miejska w Mosinie

Wpł. dnia 21.03.2016 r.

Nr sprawy BR.0003.347.2016

Szanowna Pani
Małgorzata Kaptur
Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Mosinie
w miejscu

Szanowna Pani Przewodnicząca,

Odpowiadając na wniosek z dnia 11 marca 2016 r. radnej Małgorzaty Rajkowskiej Burmistrz Gminy Mosina w załączeniu przekazuje zanonimizowane kserokopie następujących decyzji o warunkach zabudowy, dla działki o nr ewid. 132/10, obręb Czapury:

- kserokopia decyzji z dnia 9 marca 2015 r. sygn. PP.6730.160.2014.PM wraz z kserokopią postanowienia z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie wyjaśnienia treści decyzji;
- kserokopia decyzji z dnia 11 stycznia 2016 r. sygn. PP.6730.111.2015.MB.

Powyższe informacje ustalone zostały na podstawie prowadzonego przez Burmistrza Gminy Mosina rejestru decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o podany przez wnioskodawcę numer ewidencyjny działki. Rejestr zawiera spis decyzji wydanych w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r., poz. 199) i zawiera dane dotyczące daty wydania decyzji, sygnatury, rodzaju inwestycji i oznaczenia nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz.U. Nr 130 poz. 1385).

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2015 r. poz. 2058 z późn. zm.) Burmistrz Gminy Mosina informuje, że informacja publiczna stanowiąca załącznik do niniejszego pisma została udostępniona:

- przez Burmistrza Gminy Mosina z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Mosinie, Plac 20 Października 1, 62-050 Mosina;
- informację wytworzono w Referacie Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Mosinie
- informację udostępniono przy niniejszym piśmie.

Zgodnie z art. 23b ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej podmiot zobowiązany może określić warunki ponownego wykorzystywania informacji publicznej dotyczące:

- 1) obowiązku poinformowania o źródle, czasie wytworzenia i pozyskania informacji publicznej od podmiotu zobowiązanego,
- 2) obowiązku dalszego udostępniania innym użytkownikom informacji w pierwotnie pozyskanej formie,
- 3) obowiązku informowania o przetworzeniu informacji ponownie wykorzystywanej,
- 4) zakresu odpowiedzialności podmiotu zobowiązanego za przekazywane informacje.

Burmistrz Gminy Mosina określa następujące warunki ponownego wykorzystywania informacji publicznej udostępnionej przy niniejszym piśmie:

- 1) obowiązek poinformowania o źródle, czasie wytworzenia i pozyskania informacji publicznej od podmiotu zobowiązanego,

- 2) obowiązku dalszego udostępniania innym użytkownikom informacji w pierwotnie pozyskanej formie,
- 3) obowiązku informowania o przetworzeniu informacji ponownie wykorzystywanej,
- 4) Burmistrz Gminy Mosina nie ponosi odpowiedzialności za błędne przetworzenie przez wnoszącego udostępnionej przy niniejszym piśmie informacji publicznej.

Załączniki:

- kserokopia decyzji z dnia 9 marca 2015 r. sygn. PP.6730.160.2014.PM wraz z kserokopią postanowienia z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie wyjaśnienia treści decyzji;
- kserokopia decyzji z dnia 11 stycznia 2016 r. sygn. PP.6730.111.2015.MB

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pani Małgorzata Rajkowska, Radna Rady Miejskiej w Mosinie – w miejscu
3. PP-aa

2 paszportu
Z up. Burmistrza
Przemysław Mieloch
Zastępca Burmistrza

Sprawa prowadzi:
inspektor Marcin Buśka
Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
tel. (61) 8109-572, pok. 120

PP.6730.160.2014.PM

Urząd Miejski
w Mosinie
Załącznik do pisma
Nr PP.6730.160.2014.PM Mosina, dnia 22 lipca 2015r.
21.3.2016

POSTANOWIENIE

Burmistrz Gminy Mosina na podstawie art. 113 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013r. poz. 267 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 lipca 2015r. (wółw do urzędu: 21 lipca 2015r.) o wyjaśnienie treści decyzji z dnia 9 marca 2015r. sygn. PP.6730.160.2014.PM o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury w stosunku do:

- ustaleń w pkt 4.2 decyzji dot. ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy i możliwości zabudowy działki o nr ewid. 132/10 do 21% powierzchni;

wyjaśnia, że:

- **ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy odnosi się do zabudowy obiektami kubaturowymi.**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 lipca 2015r. (wółw do urzędu: 21 lipca 2015r.)

zwróciła się do Burmistrza Gminy Mosina o wyjaśnienie treści decyzji Burmistrza Gminy Mosina z dnia 9 marca 2015r. sygn. PP.6730.160.2014.PM o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury w stosunku do:

- ustaleń w pkt 4.2 decyzji dot. ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy i możliwości zabudowy działki o nr ewid. 132/10 do 21% powierzchni.

Burmistrz Gminy Mosina wyjaśnia co następuje w przypadku przedmiotowej inwestycji. Decyzją z dnia 9 marca 2015r. sygn. PP.6730.160.2014.PM Burmistrz Gminy Mosina ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.

Decyzja o warunkach zabudowy w pkt 4.2 ustala, że działka o nr ewid. 132/10 może zostać zabudowana do 21% powierzchni. Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy został wyznaczony wyłącznie dla obiektów kubaturowych.

Biorąc pod uwagę realne możliwości zainwestowania na działce, oczywistym jest, że ustalony w decyzji wskaźnik powierzchni zabudowy nie dotyczy urządzeń budowlanych przez które należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Burmistrz Gminy Mosina wyjaśnia, biorąc pod uwagę ustalenia treści decyzji, że ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy do 21% powierzchni dotyczy obiektów kubaturowych na działce o nr ewid. 132/10.

Stąd też Burmistrz Gminy Mosina na podstawie art. 113 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego uznał zatem za zasadne wyjaśnienie treści decyzji w sposób opisany w petitum postanowienia.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Gminy Mosina w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika

② PP – aa

Z up. Burmistrza
Przemysław Jucloch
Przemysław Jucloch
Zastępca Burmistrza

Sprawę prowadzi:

podinspektor Paulina Makowska
tel. (61) 8109-573 pok. 120

Mosina, dnia 9 marca 2015 r.

PP.6730.160.2014.PM

DECYZJA

o warunkach zabudowy

09.04.2015

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) i po przeprowadzeniu koniecznych uzgodnień stosownie do art. 53 ust.4 i art. 60 powołanej na wstępie ustawy oraz 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. Nr 164, poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) i na podstawie § 14 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 z późn. zm.) w związku z wnioskiem

w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.

Urząd Miejski
w Mosinie
Załącznik do pisma

Nr PP.6730.160.2014.PM
z 21.03.2015 r.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa;
- zabudowa usługowa;
- urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2.1 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynków szeregowych;
- budowa budynku mieszkalno – usługowego;
- ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia;
- budowa sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej i oświetlenia;
- usunięcie kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV;

- budowa miejsc postojowych.

2.2 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.);
- maksymalna wysokość budynków do okapu do 4,50 m.

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- zakaz składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów;
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód;
- do ogrzewania obiektów kubaturowych należy stosować gaz lub inne paliwo ekologiczne;
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- wody opadowe należy zagospodarować na terenie wnioskowanym;
- bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych;
- zakaz odprowadzania wód opadowych poza teren działki;
- ogrodzenie działki należy stawiać w odległości min 1,50 m od linii brzegowej rzeki Głuszynka.

2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

- nie dotyczy.

2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem Enea S.A. z dnia 29 kwietnia 2014 r. nr ZAP/OD5/ZR4/371/2014;
- zaopatrzenie w wodę – budowa sieci wodociągowej własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z pismem Aquanet S.A. z dnia 5 maja 2014 r. nr IBM/80-1/558/2014;
- odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie przez układ dróg wewnętrznych do drogi powiatowej – ul. Poznańska;
- w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych powinny one posiadać szerokość minimum 10,00 metrów i przy połączeniu z innymi drogami powinny posiadać wyznaczone trójkąty widoczności o odpowiednich parametrach;
- w przypadku gdy droga wewnętrzna lub jej część nie posiada charakteru drogi przelotowej (tj. łączącej dwie inne drogi) należy zapewnić place do zawracania samochodów o odpowiednich parametrach;
- zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U 2014 r. poz. 518 z późn. zm.): za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu, albo ustanowienie dla działek innych służebności drogowych. Dostęp do drogi publicznej może również zostać zagwarantowany poprzez wykup udziałów w wydzielonej geodezyjnie drodze;
- dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić od 1 do 1,5 miejsca postojowego lub garażowego łącznie;

- należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- sposób likwidacji kolizji z infrastrukturą elektroenergetyczną należy uzgodnić z zarządzającymi tą infrastrukturą.

2.6 Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami;
- projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
- inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z ~~uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie~~ oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;
- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- dla zapewnienia ochrony przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.7 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;
- realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Gminy Mosina z dnia 31 października 2014 r. sygn. OŚ.6220.29.2014.

3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji:

- od strony południowej granice stanowi działka o nr ewid. 129/3;
- od strony północno – zachodniej granice stanowią działki o nr ewid. 132/7 i 132/8;
- od strony północnej granice stanowi działka o nr ewid. 132/9;

- od strony wschodniej granice stanowią działki o nr ewid. 132/11, 132/13, 132/14, 132/33, 132/52, 132/71.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

4.1 Linia nowej zabudowy:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,00 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40,00 m od granicy użytku leśnego (Ls) w zachodniej części terenu zgodnie z załącznikiem graficznym;
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką o nr ewid. 129/3 dla obiektów kubaturowych;
- ustala się minimalną odległość równą 5,00 m dla powierzchni parkingowych z dojazdami od granicy z działką o nr ewid. 139/23 (rzeka Głuszynka) zgodnie z załącznikiem graficznym;
- nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych.

4.2 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- możliwość zabudowy działki o nr ewid. 132/10 do 21 % powierzchni.

4.3 Szerokość elewacji frontowej:

- ustala się szerokość elewacji frontowej zespołu budynków w zabudowie szeregowej do 70,00 m.

4.4 Parametry elewacji frontowej:

- ustala się wysokość do okapu do 4,50 m.

4.5 Geometria dachu:

- ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 36 – 45°;
- ustalony kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy kaferków, naczółków, zadaszeń wykuszy, wejść głównych do budynku.

UZASADNIENIE

złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.

Po dokonaniu oględzin w terenie ustala się obszar analizowany wyznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji. Działki analizowane znajdują się w sąsiedztwie i są obsługiwane są z tej samej drogi.

Obszar analizowany został przedstawiony na mapie nieaktualizowanej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji) przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać i stanowi ona załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej.

Postulowana inwestycja stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej na obszarze analizowanym i pozwoli na kontynuację funkcji i pozytywnie wpłynie na kształtowanie ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000. Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (analiza i jej wyniki stanowią załącznik nr 1 do niniejszej decyzji). Analiza została sporządzona w oparciu o zapisy 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. Nr 164, poz. 1588)~~. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe gdyż spełnione są wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę spełniającą warunki, które są wymienione w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). Po przeanalizowaniu wniosku oraz po dokonaniu niezbędnych uzgodnień Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że przedmiotowa inwestycja lokalizowana jest na podstawie kontynuacji funkcji oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi, dlatego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Stosownie do art. 63 powołanej na wstępie ustawy:

- 1) Do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do art. 65:

W drodze decyzji stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Mosina w terminie 14 dni od jej doręczenia.

- Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia.
- Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu

Załączniki:

1. Załącznik nr 1- analiza
2. Załącznik nr 2 -graficzny

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
- ② PP – aa

Sprawa prowadzi:
podinspektor Paulina Makowska
tel. 8-109-573. pok. 120

PROJEKT DECYZJI PRZYGOTOWAŁ

[Podpis]
mgr inż. arch. Piotr Kulesza
WOiA nr ewid. WP-0404



BURMISTRZ
[Podpis]
mgr inż. [Podpis]

ANALIZA / WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 5 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)
wnioskodawca:

1. **Inwestycja:** polega na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.
2. **Lokalizacja:** działka o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.
- 2a. **Obszar analizowany:** działka o nr ewid. 132/10 wraz z terenami przyległymi.
3. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 Dz.U.Nr.164, poz. 1588:**

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Linia zabudowy	Zgodnie z § 4 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) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa powyżej. W obszarze analizowanym budynki mieszkalne zlokalizowane są w pierwszej linii zabudowy.	Inwestor w swoim wniosku określa, iż inwestycja polega na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej i budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,00 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, zgodnie z załącznikiem graficznym. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40,00 m od granicy użytku leśnego (Ls) w zachodniej części terenu zgodnie z załącznikiem graficznym. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką o nr ewid. 129/3 dla obiektów kubaturowych. Ustala się minimalną odległość równą 5,00 m dla powierzchni parkingowych z dojazdami od granicy z działką o nr ewid. 139/23 (rzeka Głuszynka) zgodnie z załącznikiem graficznym.
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	Zgodnie z §5 ust.1. rozporządzenia jw. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni	Inwestor wnioskuje o budynku 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie

	<p>działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy. Średni wskaźnik zabudowy wynosi 40 %.</p>	<p>szeregowej (o łącznej powierzchni 5200 m²) oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego (o powierzchni 200 m²) o łącznej powierzchni do 5400 m², tj. ok. 20,5% powierzchni zabudowy działki.</p> <p><i>Wskaźnik powierzchni zabudowy należy ustalić w wysokości do 21 %.</i></p>
Szerokość elewacji frontowej	<p>Zgodnie z §6 powyższego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w</p>	<p>Inwestor we wniosku wskazuje na szerokość elewacji frontowej zespołu budynków w zabudowie szeregowej do 70,00 m.</p> <p><i>Szerokość elewacji frontowej zespołu budynków w zabudowie szeregowej ustala się do 70,00 m.</i></p>
	<p>obszarze analizowanym z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1. Średnia szerokość elewacji frontowej pojedynczego segmentu budynku wynosi 8,50 m</p>	
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki	<p>Zgodnie z §7 powyższego rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość o której mowa powyżej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy. Budynki mieszkalne zlokalizowane na obszarze analizowanym charakteryzują się wysokością do okapu do 4,50 m.</p>	<p>Inwestor nie określa wysokości budynków do okapu.</p> <p><i>Ustala się wysokość do okapu do 4,50 m.</i></p>
Geometria dachu	<p>Zgodnie z §8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąć nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Budynki w najbliższym sąsiedztwie posiadają dachy dwuspadowe.</p>	<p>Inwestor wnioskuje o dachy strome.</p> <p><i>Ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 36 - 45°.</i></p>

4. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-5 ustawy o planowaniu przestrzennym:

art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - funkcja	Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie szeregowej.
--	---

terenu, parametry, cechy i wskaźniki zabudowy	<p>Inwestor wnioskuję o lokalizację 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 1 budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą, budowie miejsc postojowych oraz usunięciu kolizji z linią elektroenergetyczną 15 kV. Zaproponowana przez inwestora funkcja kontynuuje funkcję z obszaru analizowanego.</p> <p>Dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dachy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 36 – 45° i maksymalną wysokość budynków do okapu do 4,50 m.</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>
art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dostęp do drogi publicznej	<p>Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie przez układ dróg wewnętrznych do drogi powiatowej – ul. Poznańska. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych powinny one posiadać szerokość minimum 10,00 metrów i przy połączeniu z innymi drogami powinny posiadać wyznaczone trójkąt widoczności o odpowiednich parametrach.</p> <p>W przypadku gdy droga wewnętrzna lub jej część nie posiada charakteru drogi przelotowej (tj. łączącej dwie inne drogi) należy zapewnić place do zawracania samochodów o odpowiednich parametrach.</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>
	<p>W przypadku gdy droga wewnętrzna lub jej część nie posiada charakteru drogi przelotowej (tj. łączącej dwie inne drogi) należy zapewnić place do zawracania samochodów o odpowiednich parametrach.</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>
art. 61 ust. 1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzbromienie terenu	<p>Przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem Enea S.A. z dnia 29 kwietnia 2014 r. nr ZAP/OD5/ZR4/371/2014.</p> <p>Zaopatrzenie w wodę – budowa sieci wodociągowej własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z pismem Aquanet S.A. z dnia 5 maja 2014 r. nr IBM/80-1/558/2014.</p> <p>Odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>
art. 61 ust. 1 pkt. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	<p>Nie</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>
art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodność z przepisami odrębnymi	<p>Tak</p> <p style="text-align: right;"><i>Warunek spełniony</i></p>

5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;
- realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Gminy Mosina z dnia 31 października 2014 r. sygn. OŚ.6220.29.2014.

BURMISTRZ
Jerzy Rys
 inż. Jerzy Rys

PP.6730.111.2015.MB

302716
Mosina, dnia 11 stycznia 2016 r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) i po przeprowadzeniu koniecznych uzgodnień stosownie do art. 53 ust.4 i art. 60 powołanej na wstępie ustawy oraz 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. Nr 164, poz. 1588) i

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) i na podstawie § 14 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 z późn. zm.) w związku z wnioskiem

w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 52 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalno – usługowych wraz z siecią gazową, wodociagową, elektroenergetyczną, siecią dróg wewnętrznych oraz ścieżką rowerową przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 52 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalno – usługowych wraz z siecią gazową, wodociagową, elektroenergetyczną, siecią dróg wewnętrznych oraz ścieżką rowerową przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa;
- zabudowa mieszkalno - usługowa;
- urządzenia infrastruktury technicznej

Urząd Miejski
w Mosinie

Załącznik do pisma

Nr PP.6730.111.2015.MB
21.3.2016

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

2.1 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa 52 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- budowa 2 budynków mieszkalno – usługowych;
- ilość kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia;
- budowa sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociagowej, elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej i oświetlenia;
- parametry ścieżki rowerowej zgodnie z warunkami technicznymi

2.2 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.);
- zakaz realizacji inwestycji na gruntach stanowiących użytek leśny (Ls)
- zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych i ogrodzeń pełnych

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- zakaz składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów;
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód;
- do ogrzewania obiektów kubaturowych należy stosować gaz lub inne paliwo ekologiczne;
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- wody opadowe należy zagospodarować na terenie wnioskowanym;
- bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych;
- zakaz odprowadzania wód opadowych poza teren działki;
- ogrodzenie działki należy stawiać w odległości min 1,50 m od linii brzegowej rzeki Głuszynka
- realizacja inwestycji zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469)

2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

- nie dotyczy.

2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem Enea S.A. z dnia 29 kwietnia 2014 r. nr ZAP/OD5/ZR4/371/2014;
- zaopatrzenie w wodę – budowa sieci wodociągowej własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z pismem Aquanet S.A. z dnia 5 maja 2014 r. nr IBM/80-1/558/2014;
- odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie przez układ dróg wewnętrznych do drogi powiatowej – ul. Poznańska;
- w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych powinny one posiadać szerokość minimum 10,00 metrów i przy połączeniu z innymi drogami powinny posiadać wyznaczone trójkąty widoczności o odpowiednich parametrach;
- w przypadku gdy droga wewnętrzna lub jej część nie posiada charakteru drogi przelotowej (tj. łączącej dwie inne drogi) należy zapewnić place do zawracania samochodów o odpowiednich parametrach;
- zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U 2014 r. poz. 518 z późn. zm.): za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu, albo ustanowienie dla działek innych służebności drogowych. Dostęp do drogi publicznej może również zostać zagwarantowany poprzez wykup udziałów w wydzielonej geodezyjnie drodze;

- dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić od 1 do 1,5 miejsca postojowego lub garażowego łącznie;
- należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
- sposób likwidacji kolizji z infrastrukturą elektroenergetyczną należy uzgodnić z zarządzającymi tą infrastrukturą;
- budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia,
- szczelne zbiorniki bezodpływowe powinny być zlokalizowane poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią
- podpiwniczenie możliwe tylko poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią

2.6 Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami;
- projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
- inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy;
- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby;
- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- dla zapewnienia ochrony przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.7 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;

- realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Gminy Mosina z dnia 31 października 2014 r. sygn. OŚ.6220.29.2014
- teren działki o nr ewid. 132/10, obręb Czapury zlokalizowany jest w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat ($p=1\%$), jednakże teren inwestycji zlokalizowany jest poza tym obszarem (granica obszaru oznaczona nr 2 na załączniku graficznym nr 5)
- teren działki o nr ewid. 132/10, obręb Czapury zlokalizowany jest w części na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat ($p=10\%$) jednakże teren inwestycji zlokalizowany jest poza tym obszarem (granica obszaru oznaczona nr 1 na załączniku graficznym nr 5)
- działka i teren inwestycji zlokalizowane są w części na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$) (granica obszaru oznaczona nr 3 na załączniku graficznym nr 5)
- dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagana decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniająca z zakazów określonych w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469)

3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji:

- od strony południowej granice stanowi działka o nr ewid. 129/3;
- od strony północno – zachodniej granice stanowią działki o nr ewid. 132/7 i 132/8;
- od strony północnej granice stanowi działka o nr ewid. 132/9;
- od strony wschodniej granice stanowią działki o nr ewid. 132/11, 132/13, 132/14, 132/33, 132/52, 132/71.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

4.1 Linia nowej zabudowy:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką o nr ewid. 129/3 dla obiektów kubaturowych;
- ustala się minimalną odległość równą 5,00 m dla powierzchni parkingowych z dojazdami od granicy z działką o nr ewid. 129/3 (rzeka Głuszynka)
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie ściany budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid. 127/94, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy prostopadłą do granicy pomiędzy działkami o nr ewid. 132/10 i 132/8, obręb Czapury (w punkcie granicznym pomiędzy działkami o nr ewid. 132/10 i 132/8, obręb Czapury) zgodnie z załącznikiem graficznym
- nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar na którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych

4.2 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- możliwość zabudowy działki o nr ewid. 132/10 do 30 % powierzchni przy czym ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy odnosi się do zabudowy obiektami kubaturowymi

4.3 Szerokość elewacji frontowej:

- ustala się szerokość elewacji frontowej zespołu budynków w zabudowie szeregowej do 70,00 m.

4.4 Parametry elewacji frontowej:

- ustala się wysokość do okapu do 5,2 m.

4.5 Geometria dachu:

- ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° – 45° ;
- ustalony kąt nachylenia połaci dachowych nie dotyczy kaferków, naczółków, zadaszeń wykuszy, wejść głównych do budynku.

UZASADNIENIE

złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 52 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalno – usługowych wraz z siecią gazową, wodociagową, elektroenergetyczną, siecią dróg wewnętrznych oraz ścieżką rowerową przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury. Zgodnie z wnioskiem inwestora teren inwestycji położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Po dokonaniu oględzin w terenie ustala się obszar analizowany wyznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji. Działki analizowane znajdują się w sąsiedztwie i są obsługiwane są z tej samej drogi.

Obszar analizowany został przedstawiony na mapie nieaktualizowanej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji) przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać i stanowi ona załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej.

Postulowana inwestycja stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowej na obszarze analizowanym i pozwoli na kontynuację funkcji i pozytywnie wpłynie na kształtowanie ładu przestrzennego.

Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000. Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (analiza i jej wyniki stanowią załącznik nr 1 do niniejszej decyzji). Analiza została sporządzona w oparciu o zapisy 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. Nr 164, poz. 1588). Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe gdyż spełnione są wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Po przeanalizowaniu wniosku oraz po dokonaniu niezbędnych

uzgodnień Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że przedmiotowa inwestycja lokalizowana jest na podstawie kontynuacji funkcji oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi, dlatego orzeczono jak w sentencji. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę spełniającą warunki, które są wymienione w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).

Pouczenie:

Stosownie do art. 63 powołanej na wstępie ustawy:

- 1) Do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
- 2) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw i uprawnień osób trzecich.
- 3) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do art. 65:

W drodze decyzji stwierdza się wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Gminy Mosina w terminie 14 dni od jej doręczenia.

- Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia.
- Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu

Załączniki:

1. Załącznik nr 1- analiza
2. Załącznik nr 1/2 –graficzny do analizy
3. Załącznik nr 1/2 –graficzny do analizy
4. Załącznik nr 3 graficzny do decyzji.
5. Załącznik nr 5



Z up. Burmistrza

Przemysław Mieloch
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. PP – aa

Sprawa prowadzi:
inspektor Marcin Buśka
tel. 8-109-572, pok. 120

ANALIZA / WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 5 USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)
wnioskodawca:

1. Inwestycja: polega na budowie 52 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 2 budynków mieszkalno – usługowych wraz z siecią gazową, wodociagową, elektroenergetyczną, siecią dróg wewnętrznych oraz ścieżką rowerową przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 132/10 obręb Czapury

2. Lokalizacja: działka o nr ewid. 132/10 obręb Czapury.

2a. Obszar analizowany: działka o nr ewid. 132/10 wraz z terenami przyległymi.

3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 Dz.U.Nr.164, poz. 1588:

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Linia zabudowy	Zgodnie z § 4 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) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa powyżej. W obszarze analizowanym budynki mieszkalne zlokalizowane są w pierwszej linii zabudowy.	Inwestor w swoim wniosku określa, iż inwestycja polega na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej i budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą. -ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,00 m od granicy z działką o nr ewid. 129/3 dla obiektów kubaturowych; -ustala się minimalną odległość równą 5,00 m dla powierzchni parkingowych z dojazdami od granicy z działką o nr ewid. 129/3 (rzeka Głuszynka) -ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy stanowiącą przedłużenie ściany budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid. 127/94, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym -ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym -ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 132/9, obręb Czapury zgodnie z załącznikiem graficznym -ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy prostopadłą do granicy pomiędzy działkami o nr ewid. 132/10 i 132/8, obręb Czapury (w punkcie granicznym pomiędzy działkami o nr ewid. 132/10 i 132/8, obręb Czapury) zgodnie z załącznikiem graficznym
Wskaźnik wielkości zabudowy	Zgodnie z §5 ust.1. rozporządzenia jw. wskaźnik wielkości powierzchni nowej	Wskaźnik powierzchni zabudowy należy

w stosunku do pow. działki	zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy. Średni wskaźnik zabudowy wynosi 40 %.	ustalić w wysokości do 30 %.
Szerokość elewacji frontowej	Zgodnie z §6 powyższego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z-tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1. Średnia szerokość elewacji frontowej pojedynczego segmentu budynku wynosi 8,50 m	Szerokość elewacji frontowej zespołu budynków w zabudowie szeregowej ustala się do 70,00 m.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	Zgodnie z §7 powyższego rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość o której mowa powyżej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy. Budynki mieszkalne zlokalizowane na obszarze analizowanym charakteryzują się wysokością maks. do ok. 7,0 m	Ustala się wysokość do okapu do 5,2 m.
Geometria dachu	Zgodnie z §8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Budynki w najbliższym sąsiedztwie posiadają dachy dwuspadowe.	Inwestor wnioskuję o dachy strome. Ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych do 30 - 45°.

4. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-5 ustawy o planowaniu przestrzennym:



art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i	Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami
---	---

zagospodarowaniu przestrzennym - funkcja terenu, parametry, cechy i wskaźniki zabudowy	mieszkalnymi jednorodzinными w zabudowie szeregowej. Inwestor wnioskuje o lokalizacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynków mieszkalno – usługowych wraz z infrastrukturą. Zaproponowana przez inwestora funkcja kontynuuje funkcję z obszaru analizowanego. Dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, dachy dwuspadowy o kącie nachylenia połąci dachowych 30 – 45° i maksymalną wysokość budynków do okapu do 5,2 m. <i>Warunek spełniony</i>
art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie przez układ dróg wewnętrznych do drogi powiatowej – ul. Poznańska. W przypadku wydzielania dróg wewnętrznych powinny one posiadać szerokość minimum 10,00 metrów i przy połączeniu z innymi drogami powinny posiadać wyznaczone trójkąty widoczności o odpowiednich parametrach. <i>Warunek spełniony</i>
art. 61 ust. 1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzbrojenie terenu	Przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem Enea S.A. z dnia 29 kwietnia 2014 r. nr ZAP/OD5/ZR4/371/2014. Zaopatrzenie w wodę – budowa sieci wodociągowej własnym staraniem i na własny koszt zgodnie z pismem Aquanet S.A. z dnia 5 maja 2014 r. nr IBM/80-1/558/2014. Odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej. <i>Warunek spełniony</i>
art. 61 ust. 1 pkt. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie <i>Warunek spełniony</i>
art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodność z przepisami odrębnymi	Tak <i>Warunek spełniony</i>

5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r., poz. 1235) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;
- realizacja inwestycji zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Burmistrza Gminy Mosina z dnia 31 października 2014 r. sygn. OŚ.6220.29.2014.

Z up. Burmistrza
Przewodniczący
Zastępca Burmistrza

LEGENDA	
	GRANICA TERENU ANALIZOWANEGO
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

