



Wójt Gminy Suchy Las

Suchy Las, dnia 12 kwietnia 2021 r.

Wójt Gminy Suchy Las
RPA.6730.1.47.2020
za dowodem doręczenia

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 t. j.) i na podstawie art. 104, 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256 t. j.) po rozpatrzeniu wniosku: **Pana Przemysława Woźnego zam. w Poznaniu przy ul. Kalinowej 33, 60-175 Poznań, pełnomocnika Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las, otrzymanego dnia 31 grudnia 2020 r., uzupełnionego w dniu 18 stycznia 2021r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie świetlicy wiejskiej”, na działce o nr ewid. 332/19, położonej w gminie Suchy Las, w miejscowości Złotniki**

**ustalam
warunki zabudowy**

dla inwestycji obejmującej „budowę świetlicy wiejskiej

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

teren zabudowy usługowej.

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

a) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

teren położony na przedmiotowej oraz sąsiednich działkach pełni funkcję mieszkalną oraz usługową; wnioskowana budowa stanowi kontynuację dotychczasowej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

b) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 21%,
- minimalny udział pow. biologicznie czynnej: 30%,
- szerokość elewacji frontowej: do 37m,
- maksymalna ilość kondygnacji: do dwóch kondygnacji,

- maksymalna wysokość elewacji frontowej do kalenicy: 10,0m
 - kąt nachylenia głównej połaci dachu: od 3° do 45°,
 - układ połaci dachowych: dach jedno, wiele lub dwuspadowy,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległa lub prostopadła,
 - ogrodzenia w granicach działki: zabrania się budowy od strony ulicy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym zmianom powierzchni ziemi, nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby, z wyłączeniem terenu zabudowy i towarzyszącej jej infrastruktury,
 - na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe stosownie do potrzeb,
 - odprowadzenie wód opadowych: na własny teren nieutwardzony lub do kanału deszczowego albo zbiornika na deszczówkę; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione
- § 28 ust. 2 i § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać zgodę właściwego organu,
- należy zagospodarować zielenią wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wprowadza się nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w miejscach ich powstania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wprowadza się nakaz zagospodarowania mas ziemnych powstających w związku z realizacją inwestycji w granicach własnej posesji lub ich wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- inwestycja zgodnie z wnioskiem inwestora nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

d) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne;

e) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zasilanie w wodę: z wodociągu w ulicy,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji,
- zasilanie energetyczne: na podstawie warunków od gestora sieci,
- zasilanie gazowe: na podstawie warunków od gestora sieci,
- obsługa komunikacyjna: zjazd uzgodnić z zarządcą drogi,
- środki łączności: we własnym zakresie;

f) ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy,
- wnioskodawcom, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne określono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji nastąpi, zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, w razie:

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w razie sprzeczności decyzji z ustaleniami planu.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Hannę Zielińską-Stachowiak.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Dnia 31.12.2020r. Pan Przemysław Woźny, pełnomocnik Gminy Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las, złożył wniosek, uzupełniony w dniu 18 stycznia 2021r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: „budowie świetlicy wiejskiej”, na działce o nr ewid. 332/19, położonej w gminie Suchy Las, w miejscowości Złotniki.

W trakcie przeprowadzonego postępowania organ zawiadomił strony postępowania jednocześnie informując, że na podstawie art. 49a kodeksu postępowania administracyjnego, z uwagi na to, że w sprawie bierze udział ponad dwadzieścia stron o kolejnych czynnościach Wójta Gminy Suchy Las w przedmiotowej sprawie oraz o decyzji kończącej postępowanie, strony będą zawiadamiane poprzez udostępnianie pism w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy w Suchym Lesie.

Stan prawny:

Przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone wyłącznie w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 t. j.).

Organ administracji publicznej przeprowadził analizę stanu prawnego i faktycznego, a także funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na określonym obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wnioski. Przeprowadzona analiza wykazała, iż planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie stworzy negatywnych skutków przestrzennych i jest zgodne z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając powyższe na uwadze stwierdzam, że działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia budowlanego, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Organ zawiadomił społeczeństwo o planowanej inwestycji poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w tutejszym Urzędzie i na stronie internetowej Urzędu oraz zawiadomił na piśmie pełnomocnika. Rozpatrując zarzuty strony nie godzącej się z wnioskowaną inwestycją, organ wyjaśnia, że w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięto wyłącznie o potencjalnej budowie wnioskowanej inwestycji. Podane wartości są wartościami maksymalnymi, które przy uwzględnieniu wymogów określonych w decyzji oraz przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem spraw związanych z zacienianiem i przesłanianiem budynków, mogą ulec zmniejszeniu. Konkretyzacja zapisów decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem przepisów prawa nastąpi jednak na etapie postępowania o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Na podstawie analizy urbanistycznej wykazano, że planowane zamierzenie budowlane, spełnia warunki kontynuacji i można dla niego ustalić wymagania w decyzji o warunkach zabudowy. Kwestie rozwiązań technicznych i dodatkowych zobowiązań Inwestora względem strony nie są rozpatrywane na etapie postępowania o warunki zabudowy. Mogą być one przedmiotem

opracowania w projekcie budowlanym, weryfikowanego na etapie postępowania o pozwolenie na budowę.

Inwestycja na etapie projektu decyzji uzyskała niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa (art. 53 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

-Państwowego Gospodarstwa Wodnego -Wody Polskie - postanowienie sygn. PO.ZZI.4.522.750.2021.MS z dnia 21.03.2021r,

-Starostwa Powiatowego w Poznaniu— nie zajęto stanowiska,

Zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 10.03.2021r. Organ zawiadomił społeczeństwo o zakończeniu postępowania poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w tutejszym Urzędzie, na stronie internetowej Urzędu Gminy Suchy Las oraz zawiadomił na piśmie pełnomocnika wnioskodawcy - znak. RPA.6730.1.47.2020.

Realizacja przedmiotowej inwestycji spełnia warunki i wymagania określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnione jest łącznie pięć warunków wynikających z art. 61 ust. 1.

Wobec powyższego, na podstawie analizy stanu faktycznego i prawnego oraz przeprowadzonego postępowania administracyjnego, ustalono warunki zabudowy jak w sentencji.

(pieczęć okrągła)

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Załączniki:

1. Załącznik graficzny z ustaleniami decyzji.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa i część graficzna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. Strony postępowania.
3. RPA – a/a.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może 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. Powyższa decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić z wnioskiem do Starosty Powiatu Poznańskiego w Poznaniu (ul. Jackowskiego 18, 60-509 Poznań).