

Murowana Goślina, dnia 11 maja 2018r.

PP.6730.65.2016

**DECYZJA NR 65.2016
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 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), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Gminy Murowana Goślina
plac Powstańców Wielkopolskich 9
62 - 095 Murowana Goślina**

**Pełnomocnik:
JOTBE
ul. Krasickiego 7
63 - 220 Kotlin**

z 25.05.2016r. (data wpływu do tut. Urzędu 7.06.2016r.) oraz uzupełnienia wniosku z dnia 1.07.2016r. i 4.07.2016r. oraz z dnia 6.03.2018r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina,
po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Ustalam

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **budowa toalety miejskiej**,
2. rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa (obiekt użyteczności publicznej);
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku: nie więcej niż 2% powierzchni przedmiotowego terenu, co stanowi nie więcej niż 15,0 m²,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): nie więcej niż 3,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku: nie więcej niż 5,0 m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

- h) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski, dopuszcza się dach jednospadowy,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 15°,
 - j) wysokość całkowita budynku: nie wyżej niż 3,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń,
 - l) ustala się elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie,
 - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.);
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
- a) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ze względu na lokalizację inwestycji w strefie urbanistycznej historycznego układu miasta Murowana Goślina, objętego ścisłą ochroną konserwatorską i wpisanego do rejestru zabytków pod nr 410/Wlkp/A decyzją z dnia 4.12.2006 r. i 12.02.2007 r. na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych na terenie działki w granicach inwestycji,
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji – pozwolenie na budowę;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – z drogi gminnej o nr ewid. działki 422/3, ulicy Podgórznej (południowej jezdni), projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych – nie dotyczy,
 - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zasilanie w energię ciepłą – nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - f) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
 - h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie działki,
 - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,

- j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
 - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
 - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
 - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDE;
9. ustalenia dotyczące 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;
10. inne warunki:
- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
 - należy zachować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

UZASADNIENIE

Gmina Murowana Goślina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 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.

Powołany przepis dokładnie określa przesłanki uzależniające wydanie pozytywnej decyzji w zakresie ustalenia warunków zabudowy. Przepis ten nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek spełnienia tych przesłanek w odniesieniu do nowej zabudowy, obejmuje konieczność ich kumulatywnego wypełnienia. Brak zrealizowania którejkolwiek przesłanki musi skutkować odmową wydania warunków zabudowy.

Do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina dnia 7.06.2016r. wpłynął wniosek Gminy Murowana Goślina, plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62 - 095 Murowana Goślina Pełnomocnik: JOTBE, ul. Krasickiego 7, 63 - 220 Kotlin w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina.

W dniu 30.06.2016r. Pełnomocnik Inwestora uzupełnił wniosek o opinię w sprawie możliwości podłączenia projektowanej inwestycji do mediów, w tym do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

W dniu 1.07.2016r. wniosek został uzupełniony o opis planowanej inwestycji oraz przykładowe rzuty elewacji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół przedmiotowego terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m, tj. 51,0 m, zgodnie z § 3 ust. 2 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 ze zm.). Za front przyjęto część przedmiotowego terenu, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na przedmiotowy teren (zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. rozporządzenia). Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie.

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, przygotowano pozytywny projekt decyzji ustalający warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina dnia 9.09.2016r. wydał decyzję nr 65/2016 znak: PP.6730.65.2016 ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Strony postępowania, Państwo Krystyna i Janusz Schwark, reprezentowani przez radcę prawnego Pana Łukasza Bobeła, z zachowaniem ustawowego terminu złożyli odwołanie od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu decyzją nr SKO.GP.4000.1078.2016 z dnia 9.06.2017r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Pismem z dnia 13.07.2017r. Pełnomocnik inwestora został wezwany o uzupełnienie wniosku o mapę zasadniczą zawierającą aktualny stan zagospodarowania obszaru analizowanego w skali 1:500 lub 1:1000, obejmującą teren, którego wniosek dotyczy wraz z obszarem analizowanym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszy jednak niż 50,0 m. Ponadto, w wezwaniu zobowiązano Pełnomocnika do wskazania na kopii mapy zasadniczej granic terenu objętego wnioskiem, obejmującego teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który inwestycja ta będzie oddziaływać, wskazania frontu działki (określenia, z której strony znajduje się wejście na działkę objętą wnioskiem) oraz złożenia wyjaśnień odnośnie użytkowania toalety (czy, i w jakim stopniu funkcjonowanie planowanej toalety miejskiej będzie uciążliwe dla istniejącej zabudowy sąsiedniej).

Dnia 1.03.2018 r. (data wpływu pisma 6.03.2018 r.), Pełnomocnik inwestora wyjaśnił, że budynek toalety wykonany będzie szczelnie, a ścieki bytowe nie będą gromadzone w budynku tylko odprowadzane do kanalizacji sanitarnej, zatem funkcjonowanie toalety nie będzie uciążliwe dla istniejącej zabudowy sąsiedzkiej pod względem emisji zapachów do powietrza. Dołączona kopia mapy zasadniczej jednoznacznie przedstawia lokalizację toalety wraz z obszarem oddziaływania projektowanej inwestycji, a także wskazuje, z której strony mieści się wejście na teren inwestycji oraz określa szerokość frontu działki (terenu objętego wnioskiem). W załączeniu uzupełnił wniosek o wszystkie wymagane dokumenty, w tym mapę zasadniczą, która przedstawia aktualny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, obszaru analizowanego. Dnia 9.03.2018 r. pracownicy Urzędu dokonali ponownej wizji w terenie, która potwierdziła aktualność mapy zasadniczej. W związku, z powyższym, stwierdzono, że materiał dowodowy zebrany w sprawie jest wiarygodny i wystarczający do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

Akta sprawy zostały ponownie przekazane urbanistce.

Pismem z dnia 20.03.2018r. Urząd przesłał do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie w celu uzgodnienia. Powiatowy Konserwator Zabytków postanowieniem nr 160/2018 z dnia 29.03.2018r. (data wpływu do tut. Urzędu 5.04.2018r.) znak: KZ.4123.4.00015.2018.III uzgodnił projekt decyzji.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół przedmiotowego terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m, tj. **75,0 m**, zgodnie z § 3 ust. 2 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 ze zm.). Zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. rozporządzenia front działki stanowi „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. Należy zaznaczyć, iż warunek ten nie jest wprost możliwy do spełnienia ze względu na szczególny przypadek jakim jest lokalizacja przedmiotowej inwestycji w „pasie zieleni” rozgraniczającym dwie jezdnie ulicy Podgórznej, które łącznie (wraz z „pasem zieleni”) stanowią działkę o nr ewid. 422/3. Podkreślenia wymaga fakt, iż inwestycja planowana jest na działce, która zgodnie z oznaczeniem ewidencyjnym stanowi teren drogowy. Jednakże, teren objęty wnioskiem stanowi część nieruchomości gruntowej, która w ewidencji jest oznaczona jako droga, a miejsce, w którym ma powstać planowany obiekt faktycznie stanowi teren zielony, zlokalizowany bezpośrednio przy chodniku. Zgodnie z załączonym przez Pełnomocnika inwestora rzutem,

przedstawiającym planowaną inwestycję, wejście do toalety będzie się odbywać od strony południowej, czyli jednej z jezdni ulicy Podgórnej. Tym samym za front dla przedmiotowego terenu przyjęto jego południową część o długości około 25 m. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości 75,0 m ($3 \times 25,0 \text{ m} = 75,0 \text{ m}$). Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie. W celu pełnego i szczegółowego przeanalizowania zabudowy pod uwagę w analizie wzięto wszystkie zabudowane działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego. Taki sposób wskazania nieruchomości przyjętych do analizy wynika ze szczególnego charakteru inwestycji, a także specyficznego terenu objętego wnioskiem. Toaleta miejska jest budynkiem użyteczności publicznej, z którego mogą korzystać wszyscy mieszkańcy i odwiedzający gminę Murowana Goślina. Obiekt ten stanowi zatem uzupełnienie tradycyjnej tkanki miejskiej. Decyzja o jej lokalizacji powinna wynikać z szerszego kontekstu urbanistycznego, a nie wyłącznie z analizy działek bezpośrednio sąsiadujących z ulicą Podgórnią.

Uzupełniona przez Pełnomocnika inwestora mapa zasadnicza w skali 1:1000 została poświadczona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 18.12.2017r. Przedmiotowa mapa, na podstawie której wykonano analizę cech zabudowy i zagospodarowania sąsiednich działek, zgodnie z wykonaną przez pracowników Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina, wizją w terenie przedstawia aktualny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i obszaru analizowanego – co potwierdza Protokół z wizji w terenie, sporządzony dnia 9.03.2018 r. Na podstawie mapy zasadniczej wykonywano analizę zabudowy sąsiedniej oraz wykonano załącznik do niniejszej decyzji. Do analizy przyjęto wszystkie zabudowane działki dostępne z ulic: Podgórnej, Młyńskiej, Rogozińskiej i placu Powstańców Wlkp., znajdujące się w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego.

Po przeprowadzeniu ponownej, szczegółowej analizy stanu faktycznego i prawnego wszystkich działek znajdujących się w granicach obszaru analizowanego przedmiotowej inwestycji ustalono, iż zostały spełnione wszystkie warunki ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza wykazała, że na terenie wszystkich zabudowanych działek, znajdujących się w obszarze analizowanym, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowa gospodarcza, zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz zabudowa usługowa (w tym obiekty użyteczności publicznej).

Wnioskowana inwestycja, zgodnie z wnioskiem oraz informacją uzyskaną od Inwestora, polegać będzie na budowie toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015r. poz. 1422 ze zm.) pod pojęciem budynku użyteczności publicznej należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny. Zgodnie z powyższą definicją planowaną inwestycję traktować należy jako obiekt użyteczności publicznej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie rynku miejskiego, stanowiący swego rodzaju uzupełnienie funkcji, jaką pełni rynek miejski (obsługa organizowanych wydarzeń i uroczystości). Zgodnie z przeprowadzoną analizą

w granicach obszaru analizowanego występują obiekty użyteczności publicznej stanowiącej kontynuację funkcji dla przedmiotowej inwestycji, należą do nich m. in.:

- bank (dz. o nr ewid. 331, adres: plac Powstańców Wielkopolskich 1),
- kościół (dz. nr 456),
- biuro rachunkowe (dz. nr 345/1, adres: Podgórna 4),
- restauracja (dz. nr 345/1, adres: Podgórna 4).

Należy podkreślić, iż w sąsiedztwie przedmiotowego terenu nie występuje istniejąca toaleta miejska, w związku z powyższym błędna była by interpretacja spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) pod warunkiem istnienia w granicach obszaru analizowanego działki zagospodarowanej w identyczny sposób co planowana inwestycja (istnienie w sąsiedztwie toalety publicznej). Gdyby w sąsiedztwie planowanej inwestycji istniała już toaleta miejska, wówczas ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie znajdowałoby uzasadnienia. Należy zatem przedmiotową inwestycję interpretować jako obiekt konieczny i niezbędny dla funkcjonowania znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie rynku miejskiego oraz stanowiący uzupełnienie miejskiej zabudowy. Obiekt został zaprojektowany w taki sposób, by nie powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich i nie będzie kolidować z już istniejącą zabudową. Pod względem wpływu planowanej inwestycji na zabudowę już istniejącą, należy stwierdzić, iż planowany obiekt charakteryzuje się niewielkimi gabarytami i nie będzie wpływał negatywnie na istniejący ład przestrzenny okolicy. Planowana toaleta miejska, zgodnie z projektem, ma być estetycznie wkomponowana w istniejącą skarpe, i współgrać ze znajdującą się na terenie zainwestowania zielenią.

W związku z powyższym, uznać należy za właściwe, iż projektowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

Dodatkowo, należy stwierdzić iż funkcjonowanie toalety nie będzie uciążliwe dla istniejącej zabudowy sąsiedzkiej pod względem zapachów do powietrza, ponieważ budynek wykonany będzie szczelnie, a ścieki bytowe nie będą gromadzone w budynku tylko odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego:

- a) **linia zabudowy istniejących budynków** (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
- zabudowa zlokalizowana jest w odległości do około 26 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Podgórną, w odległości do około 27 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Młyńską, w odległości do około 15 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Rogozińską oraz w odległości do około 55 m od linii rozgraniczającej plac Powstańców Wlkp.,

Zgodnie z koncepcją dołączoną do wniosku inwestycja planowana jest na działce, która zgodnie z oznaczeniem ewidencyjnym stanowi teren drogowy. Jednakże, teren objęty wnioskiem, w którym ma powstać planowany obiekt faktycznie stanowi teren zielony, zlokalizowany bezpośrednio przy chodniku. W związku z powyższym, wyznaczono linie zabudowy zgodnie z wnioskiem. Przedmiotowa inwestycja nie zaburzy istniejącej linii zabudowy, a obiekt zostanie estetycznie wkomponowany w teren zielony znajdujący się bezpośrednio przy chodniku wzdłuż ulicy Podgórnej;

- b) **wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki** (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
- zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 41,8%,

W zakresie powierzchni zabudowy wnioskowano o powierzchnię zabudowy dla przedmiotowej inwestycji 15,0 m², co stanowić będzie około 2% terenu objętego wnioskiem. Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik

wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 41,8%. W związku z powyższym, wskaźnik intensywności zabudowy planowanej inwestycji nie przekroczy średniej wartości wskaźnika na działkach znajdujących się w obszarze analizowanym. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wartość wskaźnika zabudowy występuje na działce o nr ewid. 340 i stanowi około 79,5%, natomiast dla nieruchomości dostępnej z ul. Podgórnej – na działkach o nr ewid. 345/1, 345/2 i stanowi około 55%. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono powierzchnię zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy;

- c) **szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 11,0 m,

W zakresie szerokości elewacji frontowej analiza wykazała, iż średnia szerokość elewacji frontowej budynków wynosi 11,0 m. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wartość szerokości elewacji frontowej występuje na działce o nr ewid. 456 i wynosi około 34 m, natomiast dla nieruchomości dostępnej z ul. Podgórnej – na działkach o nr ewid. 345/1, 345/2 i stanowi maksymalnie 15 m. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono szerokość elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora 5,0 m, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy;

- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,0 m,

W zakresie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych analiza wykazała, iż są one nie wyższe niż 8,0 m. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej występuje na dz. o nr ewid. 331 i jest nie wyższa niż 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem. Większość budynków użyteczności publicznej w obszarze analizowanym to budynki dwukondygnacyjne, jednakże w sąsiedztwie przedmiotowego terenu objętego wnioskiem występują również jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe (m.in. na działkach o nr ewid. 353 i 427/1, dostępnych z ul. Podgórnej), które wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej odpowiadają planowanej inwestycji. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej niż 3,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie wprowadzi zaburzenia w istniejącym ładzie przestrzennym;

- e) **wysokość istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 9,0 m,

W zakresie wysokości budynków, rozumianej jako wysokość całkowitą wnioskowano o wartość 3,50 m. Wysokość istniejących budynków do kalenicy, zgodnie z analizą nie przekracza 9,0 m. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, nie przekracza 9,0 m (m. in. dz. o nr ewid. 331). Większość budynków użyteczności publicznej w obszarze analizowanym to budynki dwukondygnacyjne, jednakże w sąsiedztwie

przedmiotowego terenu objętego wnioskiem występują również jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe (m.in. na działkach o nr ewid. 353 i 427/1, dostępnych z ul. Podgórnej), które wysokością całkowitą odpowiadają planowanej inwestycji. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono zatem maksymalną wysokość dla wnioskowanej inwestycji 3,50 m, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburza ładu przestrzennego okolicy;

f) **geometria dachów istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie,

W zakresie geometrii dachów analiza wykazała, iż na terenie analizowanych działek występują dachy pochyłe i płaskie. Dla zabudowy mieszkalno – usługowej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą występują dachy pochyłe i płaskie. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono dla wnioskowanej inwestycji dach płaski, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi Nr II SA/Ld 1371/10 kontynuacja funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu nie może być bowiem traktowana jedynie jako możliwość powstania budynków tego samego rodzaju, co istniejące. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko sprzeczność projektowanej inwestycji z dotychczasową i rzeczywistą funkcją terenu. Nie można uznać, że podstawą do wydania decyzji odmownej byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją, a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Celem ustawodawcy było zachowanie ładu przestrzennego, ale nie blokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego. Planowana inwestycja jest obiektem o specyficznym przeznaczeniu. Dla tego typu obiektów, o niepowtarzalnej powszechnie funkcji, trudno jest stosować rygorystyczne wymogi przewidziane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji obiektów pełniących funkcje użyteczności publicznej również trudno jest rygorystycznie mówić o kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, gdyż ich celem jest zaspokajanie potrzeb ludności lokalnej na większym terenie.

Podkreślić należy ponownie, iż ze względu na szczególny przypadek lokalizacji inwestycji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako droga, mimo, iż linia zabudowy planowanego obiektu nie nawiązuje do sąsiedniej, to istniejący ład przestrzenny okolicy nie zostanie zaburzony. Niewielkie gabaryty planowanego obiektu oraz otoczenie jej zielenią sprawią, że toaleta miejska będzie estetycznie wkomponowana w istniejącą skarpe na terenie pasa zieleni znajdującego się bezpośrednio przy chodniku na ulicy Podgórnej.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 dostęp do drogi publicznej – zgodnie z uzupełnieniem wniosku przez Pełnomocnika inwestora dostęp do drogi dla przedmiotowego terenu objętego wnioskiem będzie się odbywał z drogi o nr ewid. działki 422/3, ulicy Podgórnej, południowej jezdni - **SPEŁNIONY**,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,

- sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej – pismo AQUANET z dnia 28.06.2016r.
- energia elektryczna – pismo ENEA z dnia 24.06.2016r.,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 „odrołnienie” - teren nie wymaga 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, - **SPEŁNIONY**,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 – **decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Katarzyna Kalisz spełniający warunek art. 5, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 18, załączając cztery egzemplarze projektu budowlanego wykonanego przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej należące do izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Z up. BURMISTRZA

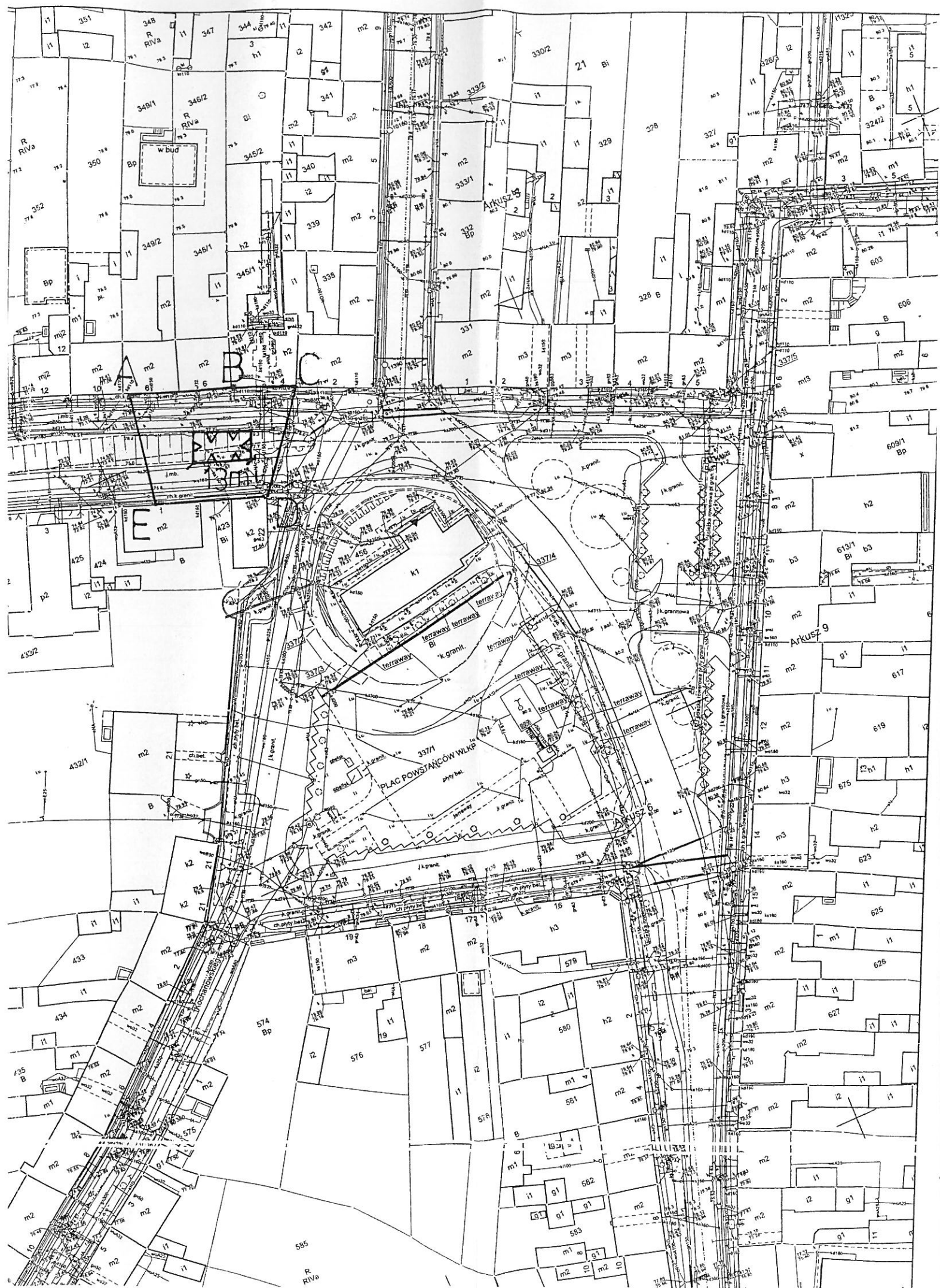
Krzysztof Oczkowski
Z-ca Burmistrza

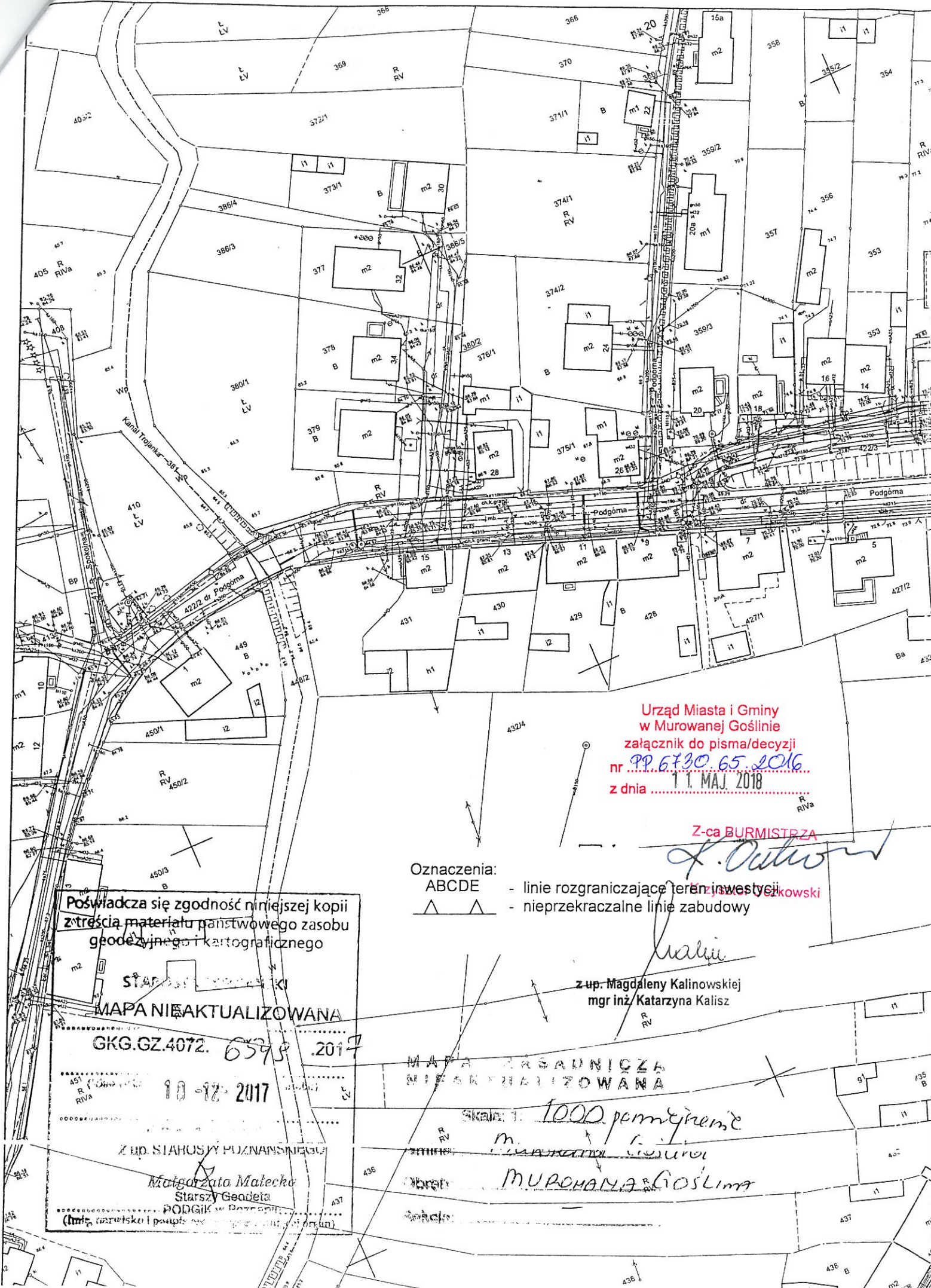
Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej
2. Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika w aa
3. aa





Urząd Miasta i Gminy
w Murowanej Goślinie
załącznik do pisma/decyzji
nr PP.6730.65.2016
z dnia 11. MAJ 2018

Z-ca BURMISTRZA

[Signature]
M. Orlowski

Oznaczenia:
ABCDE - linie rozgraniczające teren inwestycji
△ △ - nieprzekraczalne linie zabudowy

z up. Magdaleny Kalinowskiej
mgr inż. Katarzyna Kalisz

Poświadczam zgodność niniejszej kopii
z treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

GKG.GZ.4072. 6598 2017

10-12-2017

Z up. STAROSZY POZNANSKIEGO

Małgorzata Małecka
Starszy Geodeta

PODGÓRKA W ROZCIEPIE

MAPA KADASTRALNA
NIEAKTUALIZOWANA

Skala 1:1000 pomiarowa

MURCHANIA GOŚLINA

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

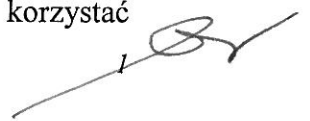
dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.65.2016

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń 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 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Gminy Murowana Goślina, plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62 - 095 Murowana Goślina Pełnomocnik: JOTBE, ul. Krasickiego 7, 63 - 220 Kotlin z 25.05.2016r. (data wpływu do tut. Urzędu 7.06.2016r.) oraz uzupełnienia wniosku z dnia 1.07.2016r. i 4.07.2016r. oraz z dnia 6.03.2018r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół przedmiotowego terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m, tj. 75,0 m, zgodnie z § 3 ust. 2 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 ze zm.). Zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. rozporządzenia front działki stanowi „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę”. Należy zaznaczyć, iż warunek ten nie jest wprost możliwy do spełnienia ze względu na szczególny przypadek jakim jest lokalizacja przedmiotowej inwestycji w „pasie zieleni” rozgraniczającym dwie jezdnie ulicy Podgórnej, które łącznie (wraz z „pasem zieleni”) stanowią działkę o nr ewid. 422/3. Podkreślenia wymaga fakt, iż inwestycja planowana jest na działce, która zgodnie z oznaczeniem ewidencyjnym stanowi teren drogowy. Jednakże, teren objęty wnioskiem stanowi część nieruchomości gruntowej, która w ewidencji jest oznaczona jako droga, a miejsce, w którym ma powstać planowany obiekt faktycznie stanowi teren zielony, zlokalizowany bezpośrednio przy chodniku. Zgodnie z załączonym przez Pełnomocnika inwestora rzutem, przedstawiającym planowaną inwestycję, wejście do toalety będzie się odbywać od strony południowej, czyli jednej z jezdni ulicy Podgórnej. Tym samym za front dla przedmiotowego terenu przyjęto jego południową część o długości około 25 m. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono obszar analizowany w odległości 75,0 m ($3 \times 25,0 \text{ m} = 75,0 \text{ m}$). Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie. W celu pełnego i szczegółowego przeanalizowania zabudowy pod uwagę w analizie wzięto wszystkie zabudowane działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego. Taki sposób wskazania nieruchomości przyjętych do analizy wynika ze szczególnego charakteru inwestycji, a także specyficznego terenu objętego wnioskiem. Toaleta miejska jest budynkiem użyteczności publicznej, z którego mogą korzystać



wszyscy mieszkańcy i odwiedzający gminę Murowana Goślina. Obiekt ten stanowi zatem uzupełnienie tradycyjnej tkanki miejskiej. Decyzja o jej lokalizacji powinna wynikać z szerszego kontekstu urbanistycznego, a nie wyłącznie z analizy działek bezpośrednio sąsiadujących z ulicą Podgórną. Uzupełniona przez Pełnomocnika inwestora mapa zasadnicza w skali 1:1000, została poświadczona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 18.12.2017r. Przedmiotowa mapa, na podstawie której wykonano analizę cech zabudowy i zagospodarowania sąsiednich działek, zgodnie z wykonaną wizją przez pracowników Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina w terenie przedstawia aktualny stan zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i obszaru analizowanego – co potwierdza Protokół z wizji w terenie, sporządzony dnia 9.03.2018 r. Na podstawie mapy zasadniczej wykonywano analizę zabudowy sąsiedniej oraz wykonano załącznik do niniejszej decyzji. Do analizy przyjęto wszystkie zabudowane działki dostępne z ulic: Podgórnej, Młyńskiej, Rogozińskiej i placu Powstańców Wlkp., znajdujące się w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego.

- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany;
- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
 - dojazd od strony drogi publicznej – zgodnie z zaznaczonym przez wnioskodawcę terenem objętym wnioskiem przedmiotowa inwestycja ma dostęp do drogi gminnej o nr ewid. działki 422/3, ulicy Podgórnej (południowej jezdni);
- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
 - sieć wodociągowa,
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć gazociągowa,
 - sieć kanalizacji sanitarnej,
 - sieć kanalizacji deszczowej,
 - linia telefoniczna;
- 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowa mieszkaniowo – usługowa, zabudowa usługowa, w tym obiekty użyteczności publicznej, zabudowa gospodarcza;
- 6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**
 - a) linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zabudowa zlokalizowana jest w odległości do około 26 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Podgórną, w odległości do około 27 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Młyńską, w odległości do około 15 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Rogozińską oraz w odległości do około 55 m od linii rozgraniczającej plac Powstańców Wlkp,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
 - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 41,8%,
 - c) szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
 - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 11,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,0 m,
 - e) wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 9,0 m,
 - f) geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie;

Nr ewid. działki	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia budynków na działce [ha]	Powierzchnia zabudowy [%]	Linia zabudowy istniejących budynków [m]	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [m]	Geometria dachów istniejących budynków
działki dostępne z ulicy Podgórnej							
359/3	mieszkaniowa jednorodzinna	0,008	12,4	7,0	8,0	<4,0	dwuspadowy
359/2		0,017	23,7	4,50	21,0	<5,0	dwuspadowy
357		0,012	14,6	5,0 – 17,0	9,0; 5,0	<8,0	plaski
356		0,018	22,8	8,0 – 26,0	9,0; 5,0	<7,0	plaski
353		0,012	16,6	5,50 – 17,0	10,0; 4,0	<8,0	plaski
352		0,030	28,0	w granicy	12,0; 5,0; 10,0	<4,0	dwuspadowe
350		0,022	23,4	do 26,0	12,0; 4,0; 2,50	<4,0	dwuspadowy
349/2		0,025	48,9	do 25,0	13,0; 4,0; 4,0	<4,0	dwuspadowy
346/1	mieszkaniowo - usługowa	0,016	39,5	do 20,0	12,0; 4,0	<4,0	dwuspadowy
345/1	usługowa/obiekt użyteczności publicznej	0,031	55,1	w granicy	15,0; 8,0	<4,0	dwuspadowy
345/2		0,051					
338	mieszkaniowo - usługowa	0,042	72,7	w granicy	16,0; 18,0	<5,0	dwuspadowe
424	mieszkaniowa jednorodzinna	0,027	46,0	do 15,0	18,0; 12,0; 9,0	<4,0	dwuspadowy
425		0,033	75,3	3,0	20,0	<6,0	dwuspadowy
427/2		0,014	19,2	4,0	14,0	<8,0	plaski
427/1	mieszkaniowo - usługowa	0,021	32,5	w granicy	14,0; 8,0	<8,0	plaski
działki dostępne z ulicy Młyńskiej							
355/2	gospodarcza	0,003	10,0	27,0	6,50	<4,0	plaski
354	mieszkaniowa jednorodzinna	0,012	16,9	5,0 – 22,0	9,0; 4,50; 4,50	<8,0	plaski
351		0,024	37,1	do 18,0	13,0; 16,0	<4,0	dwuspadowy
349/1		0,035	16,4	41,0	13,0	<4,0	wielospadowy
346/2		0,042					
347		0,017	59,6	w granicy	12,0	<4,0	dwuspadowy
344	mieszkaniowo - usługowa	0,027	82,3	w granicy	14,0; 14,0	<4,0	dwuspadowy, plaski
342	usługowa	0,034	77,4	w granicy	24,0; 12,0; 4,0	<8,0	plaski
działki dostępne z ulicy Rogozińskiej							
341	usługowa	0,022	78,3	w granicy	13,0	<4,0	dwuspadowy
340		0,018	79,5	w granicy	10,0	<4,0	dwuspadowy
339		0,024	71,9	w granicy	16,0; 5,0; 10,0	<4,0	dwuspadowy
335	mieszkaniowo - usługowa	0,051	47,7	do 15,0	9,0; 21,0	<8,0	dwuspadowy
333/1	mieszkaniowa jednorodzinna	0,022	69,8	w granicy	18,0	<4,0	dwuspadowy
332		0,018	7,6	do 10,0	5,0	<4,0	plaski
działki dostępne z placu Powstańców Wielkopolskich							
331	mieszkaniowo - usługowa/obiekt użyteczności publicznej	0,039	76,3	w granicy	14,0; 7,0	<8,0	dwuspadowy
330/1	mieszkaniowo - usługowa	0,079	58,3	do 55,0	12,0; 6,0; 4,0; 12,0	<8,0	dwuspadowy
329		0,122	39,8	do 33,0	14,0; 4,0; 13,0	<8,0	dwuspadowy
328		0,140	13,6	do 15,0	12,0; 4,0	<8,0	dwuspadowy
456	usługowa/obiekt użyteczności publicznej	0,038	21,1	9,0	34,0	<7,0	dwuspadowy
432/1	usługowa	0,050	12,4	do 11,0	18,0; 4,0; 18,0	<5,0	dwuspadowy
423	usługowa	0,012	55,7	w granicy	16,0	<4,0	dwuspadowy
ŚREDNIA			41,8		11,0		

7. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów

Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.).

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 14.03.2018r.

Analizę sporządziła:

mgr inż. Katarzyna Kalisz spełniająca warunek art. 5, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

Z-ca BURMISTRZA



Krzysztof Oczkowski






Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyników analizy - załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Nr PP.6730.65.2016 z dnia

1.1. MAJ, 2018

Skala 1:1000

Oznaczenia:

-  - granica obszaru analizowanego
-  - granica terenu objętego wnioskiem
-  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej, zabudowy gospodarczej

URZĄD MIASTA I GMINY
plac Powstańców Wielkopolskich 9
62-095 Murowana Goślinka
tel. 61 8923 600, fax 61 8122 140

Z-ca BURMISTRZA

Krzysztof Oczkowski

Krzysztof Oczkowski

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STARSZY GEODETA

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

GKG.GZ.4072. 6549. 2017

10-12-2017

Z up. STANISŁAWA FUZYMAKOWSKIEGO

Małgorzata Matecka
Starszy Geodeta

PODZIAŁOWA PRACOWNIA
(ul. Główna 1, 62-095 Murowana Goślinka)

MAPA PRASADNICZA
NIEAKTUALIZOWANA

Skala: 1:1000 pomiarowa

MUROWANA GOŚLINKA

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.65.2016

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Gminy Murowana Goślina, plac Powstańców Wielkopolskich 9, 62 - 095 Murowana Goślina Pełnomocnik: JOTBE, ul. Krasickiego 7, 63 - 220 Kotlin z 25.05.2016r. (data wpływu do tut. Urzędu 7.06.2016r.) oraz uzupełnienia wniosku z dnia 1.07.2016r. i 4.07.2016r. oraz z dnia 6.03.2018r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina,

w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), ustalono co następuje:

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – **SPEŁNIONY**,

Analiza wykazała, że na terenie wszystkich zabudowanych działek, znajdujących się w obszarze analizowanym, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowa gospodarcza, zabudowa mieszkaniowo – usługowa oraz zabudowa usługowa (w tym obiekty użyteczności publicznej).

Wnioskowana inwestycja, zgodnie z wnioskiem oraz informacją uzyskaną od Inwestora, polegać będzie na budowie toalety miejskiej na terenie części działki o nr ewid. 422/3, położonej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 lipca 2015r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2015r. poz. 1422 ze zm.) pod pojęciem budynku użyteczności publicznej należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny. Zgodnie z powyższą definicją planowaną inwestycję traktować należy jako obiekt użyteczności publicznej, położony w bezpośrednim sąsiedztwie rynku miejskiego, stanowiący swego rodzaju uzupełnienie funkcji, jaką pełni rynek miejski (obsługa organizowanych wydarzeń i uroczystości). Zgodnie z przeprowadzoną analizą

w granicach obszaru analizowanego występują obiekty użyteczności publicznej stanowiącej kontynuację funkcji dla przedmiotowej inwestycji, należą do nich m. in.:

- bank (dz. o nr ewid. 331, adres: plac Powstańców Wielkopolskich 1),
- kościół (dz. nr 456),
- biuro rachunkowe (dz. nr 345/1, adres: Podgórna 4),
- restauracja (dz. nr 345/1, adres: Podgórna 4).

Należy podkreślić, iż w sąsiedztwie przedmiotowego terenu nie występuje istniejąca toaleta miejska, w związku z powyższym błędna była by interpretacja spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) pod warunkiem istnienia w granicach obszaru analizowanego działki zagospodarowanej w identyczny sposób co planowana inwestycja (istnienie w sąsiedztwie toalety publicznej). Gdyby w sąsiedztwie planowanej inwestycji istniała już toaleta miejska, wówczas ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie znajdowałoby uzasadnienia. Należy zatem przedmiotową inwestycję interpretować jako obiekt konieczny i niezbędny dla funkcjonowania znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie rynku miejskiego oraz stanowiący uzupełnienie miejskiej zabudowy. Obiekt został zaprojektowany w taki sposób, by nie powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich i nie będzie kolidować z już istniejącą zabudową. Pod względem wpływu planowanej inwestycji na zabudowę już istniejącą, należy stwierdzić, iż planowany obiekt charakteryzuje się niewielkimi gabarytami i nie będzie wpływał negatywnie na istniejący ład przestrzenny okolicy. Planowana toaleta miejska, zgodnie z projektem, ma być estetycznie wkomponowana w istniejącą skarpe, i współgrać ze znajdującą się na terenie zainwestowania zielenią.

W związku z powyższym, uznać należy za właściwe, iż projektowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym.

Dodatkowo, należy stwierdzić iż funkcjonowanie toalety nie będzie uciążliwe dla istniejącej zabudowy sąsiedzkiej pod względem zapachów do powietrza, ponieważ budynek wykonany będzie szczelnie, a ścieki bytowe nie będą gromadzone w budynku tylko odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego:

a) **linia zabudowy istniejących budynków** (na podstawie wizji lokalnej i mapy):

- zabudowa zlokalizowana jest w odległości do około 26 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Podgórną, w odległości do około 27 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Młyńską, w odległości do około 15 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Rogozińską oraz w odległości do około 55 m od linii rozgraniczającej plac Powstańców Wlkp.,

Zgodnie z koncepcją dołączoną do wniosku inwestycja planowana jest na działce, która zgodnie z oznaczeniem ewidencyjnym stanowi teren drogowy. Jednakże, teren objęty wnioskiem, w którym ma powstać planowany obiekt faktycznie stanowi teren zielony, zlokalizowany bezpośrednio przy chodniku. W związku z powyższym, wyznaczono linie zabudowy zgodnie z wnioskiem. Przedmiotowa inwestycja nie zaburzy istniejącej linii zabudowy, a obiekt zostanie estetycznie wkomponowany w teren zielony znajdujący się bezpośrednio przy chodniku wzdłuż ulicy Podgórnej;

b) **wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki** (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):

- zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 41,8%,

W zakresie powierzchni zabudowy wnioskowano o powierzchnię zabudowy dla przedmiotowej inwestycji 15,0 m², co stanowić będzie około 2% terenu objętego wnioskiem. Przeprowadzona analiza wykazała, iż w obszarze analizowanym średni wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi

41,8%. W związku z powyższym, wskaźnik intensywności zabudowy planowanej inwestycji nie przekroczy średniej wartości wskaźnika na działkach znajdujących się w obszarze analizowanym. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wartość wskaźnika zabudowy występuje na działce o nr ewid. 340 i stanowi około 79,5%, natomiast dla nieruchomości dostępnej z ul. Podgórnej – na działkach o nr ewid. 345/1, 345/2 i stanowi około 55%. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono powierzchnię zabudowy dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy;

- c) **szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 11,0 m,

W zakresie szerokości elewacji frontowej analiza wykazała, iż średnia szerokość elewacji frontowej budynków wynosi 11,0 m. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wartość szerokości elewacji frontowej występuje na działce o nr ewid. 456 i wynosi około 34 m, natomiast dla nieruchomości dostępnej z ul. Podgórnej – na działkach o nr ewid. 345/1, 345/2 i stanowi maksymalnie 15 m. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono szerokość elewacji frontowej dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora 5,0 m, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburzy ładu przestrzennego okolicy;

- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 8,0 m,

W zakresie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych analiza wykazała, iż są one nie wyższe niż 8,0 m. Dla zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej występuje na dz. o nr ewid. 331 i jest nie wyższa niż 8,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem. Większość budynków użyteczności publicznej w obszarze analizowanym to budynki dwukondygnacyjne, jednakże w sąsiedztwie przedmiotowego terenu objętego wnioskiem występują również jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe (m.in. na działkach o nr ewid. 353 i 427/1, dostępnych z ul. Podgórnej), które wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej odpowiadają planowanej inwestycji. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej niż 3,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie wprowadzi zaburzenia w istniejącym ładzie przestrzennym;

- e) **wysokość istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 9,0 m,

W zakresie wysokości budynków, rozumianej jako wysokość całkowitą wnioskowano o wartość 3,50 m. Wysokość istniejących budynków do kalenicy, zgodnie z analizą nie przekracza 9,0 m. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą, nie przekracza 9,0 m (m. in. dz. o nr ewid. 331). Większość budynków użyteczności publicznej w obszarze analizowanym to budynki dwukondygnacyjne, jednakże w sąsiedztwie przedmiotowego terenu objętego wnioskiem występują również jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i garażowe (m.in. na działkach o nr ewid. 353 i 427/1, dostępnych

z ul. Podgórnej), które wysokością całkowitą odpowiadają planowanej inwestycji. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono zatem maksymalną wysokość dla wnioskowanej inwestycji 3,50 m, która jest zgodna z wynikiem analizy i nie zaburza ładu przestrzennego okolicy;

- f) **geometria dachów istniejącej zabudowy** (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyłe i płaskie,

W zakresie geometrii dachów analiza wykazała, iż na terenie analizowanych działek występują dachy pochyłe i płaskie. Dla zabudowy mieszkalno – usługowej w obszarze analizowanym, zgodnie z przeprowadzoną szczegółową analizą występują dachy pochyłe i płaskie. W związku ze spełnieniem warunku, iż w sąsiedztwie istnieje co najmniej jedna działka sąsiednia zagospodarowana w sposób pozwalający ustalić parametry dla przedmiotowej inwestycji ustalono dla wnioskowanej inwestycji dach płaski, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi Nr II SA/Łd 1371/10 kontynuacja funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu nie może być bowiem traktowana jedynie jako możliwość powstania budynków tego samego rodzaju, co istniejące. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko sprzeczność projektowanej inwestycji z dotychczasową i rzeczywistą funkcją terenu. Nie można uznać, że podstawą do wydania decyzji odmownej byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją, a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Celem ustawodawcy było zachowanie ładu przestrzennego, ale nie blokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego. Planowana inwestycja jest obiektem o specyficznym przeznaczeniu. Dla tego typu obiektów, o niepowtarzalnej powszechnie funkcji, trudno jest stosować rygorystyczne wymogi przewidziane w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji obiektów pełniących funkcje użyteczności publicznej równie trudno jest rygorystycznie mówić o kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, gdyż ich celem jest zaspokajanie potrzeb ludności lokalnej na większym terenie.

Podkreślić należy ponownie, iż ze względu na szczególny przypadek lokalizacji inwestycji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako droga, mimo, iż linia zabudowy planowanego obiektu nie nawiązuje do sąsiedniej, to istniejący ład przestrzenny okolicy nie zostanie zaburzony. Niewielkie gabaryty planowanego obiektu oraz otoczenie jej zielenią sprawią, że toaleta miejska będzie estetycznie wkomponowana w istniejącą skarpę na terenie pasa zieleni znajdującego się bezpośrednio przy chodniku na ulicy Podgórnej.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 dostęp do drogi publicznej – zgodnie z uzupełnieniem wniosku przez Pełnomocnika inwestora dostęp do drogi dla przedmiotowego terenu objętego wnioskiem będzie się odbywał z drogi o nr ewid. działki 422/3, ulicy Podgórnej, południowej jezdni - **SPEŁNIONY**,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,

- sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej – pismo AQUANET z dnia 28.06.2016r.
- energia elektryczna – pismo ENEA z dnia 24.06.2016r.,

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 „odrołnienie” - teren nie wymaga 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, - **SPEŁNIONY**,

Pismem z dnia 20.03.2018r. Urząd przesłał do Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie w celu uzgodnienia. Powiatowy Konserwator Zabytków postanowieniem nr 160/2018 z dnia 29.03.2018r. (data wpływu do tut. Urzędu 5.04.2018r.) znak: KZ.4123.4.00015.2018.III uzgodnił projekt decyzji.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 – **decyzja jest zgodna** z przepisami odrębnymi.


Z up. BURMISTRZA
Krzysztof Oczkowski
Z-ca Burmistrza

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 14.03.2018r.

Analizę sporządziła:



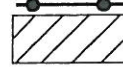
mgr inż. Katarzyna Kalisz spełniająca warunek art. 5, pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)



Rysunek analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyników analizy - załącznik do decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.65.2016 z dnia 11. MAJ. 2018

Skala 1:1000

Oznaczenia:

-  - granica obszaru analizowanego
-  - granica terenu objętego wnioskiem
-  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej, zabudowy gospodarczej

URZĄD MIASTA I GMINY
 plac Powstańców Wielkopolskich 9
 62-095 Murowana Goślina
 tel. 61 8923 600, fax 61 8122 140

Z-ca BURMISTRZA

K. Ociskow
Krzysztof Ociskowski

z up. Magdaleny Kalinowskiej
 mgr inż. Katarzyna Kalisz

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

MAPA NIEAKTUALIZOWANA

GKG.GZ.4072. 65798 .2017

10-12-2017

z up. STAROSTY POWIATOWEGO

Małgorzata Malecko
 Starszy Geodeta

PODGIK w Poznaniu

(Imię, nazwisko i podpis osoby upoważnionej do wystawienia)

MAPA PRASADNICZA NIEAKTUALIZOWANA

Skala 1: 1000 pomiarowa

m. inż. K. Ociskow

MURCHANA & GOŚLINA