



Prezydent Miasta Gniezna

WAU.6730.48.2023

**DECYZJA NR 47/2023 (PROJEKT DECYZJI)**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kpa (t. j. Dz. U. z 2023r., poz.775 ze zm.); art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz. U. z 2023r., poz. 977ze zm.), 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.), 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)

po rozpatrzeniu wniosku

z dnia **23.08.2023 r. (wniosek uzupełniono w dniu 31.08.2023r.)** **JWG INVEST Sp. z o.o. Sp. k.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla **budowy budynku handlowo usługowego oraz budynku gastronomicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz pylonem reklamowym** projektowanych na działce **nr 2/21, ark. 76, przy ul. Wrzesińskiej**

ustala się następujące warunki zabudowy:

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa usługowa (handel, gastronomia i in. usługi)

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

**2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Akceptuje się wnioskowaną budynek handlowo usługowego oraz budynek gastronomicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz pylonem reklamowym projektowanych na działce nr 2/21, ark. 76, przy ul. Wrzesińskiej (lokalizacja zgodnie z załącznikiem mapowym).

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje budowę

- jednokondygnacyjnego budynku handlowo usługowego o szerokości elewacji frontowej max 30,0m, wysokości max 7,0m z dachem płaskim;
- jednokondygnacyjnego budynku gastronomicznego o szerokości elewacji frontowej max 30,0m, wysokości max 7,0m z dachem płaskim;
- trafostacji o wymiarach 1,80 x 3,10m, powierzchni 5,6m<sup>2</sup> i wysokości max 2,4m z dachem płaskim;
- budowie pylonu reklamowego o wysokości max 35,0m;
- urządzenie min 30 miejsc postojowych naziemnych,
- łączna max powierzchnia zabudowy 2 500m<sup>2</sup> powierzchnia sprzedaży nie będzie przekraczała 2000m<sup>2</sup>.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

- a) linia zabudowy  
Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:  
- **17,0 m od frontowej granicy działki z ulicą Wrzesińską** (w linii zabudowy istniejącego

budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce sąsiedniej nr 1/4 ark.76), pokazano na załączniku mapowym w skali 1:500.

Zwraca się uwagę na zalegające na terenie działki urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, od których należy zachować wymagane przepisami i normami odległości.

Działka nr 2/21 sąsiaduje również z obszarem kolejowym Kujawskiej Kolei Dojazdowej na odcinku Gniezno Wąskotorowe – Anastazewo. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu w opinii znak KNPo1.653.420.2023.KM/2 z dn. 18.09.2023r. informuje, iż z uwagi na sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z obszarem kolejowym (nieruchomość o nr ewid.7, ark.76), na którym zlokalizowana jest infrastruktura kolejowa Kujawskiej Kolei Dojazdowej na odcinku Gniezno Wąskotorowe – Anastazewo, zarządzanej przez Starostę Gnieźnieńskiego na mocy Umowy Użyczenia z dn.7.03.2003r. zawarta pomiędzy PKP S.A. Dyrekcji Kolei Dojazdowych w likwidacji z siedzibą w Warszawie, a Powiatem Gnieźnieńskim, **decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji powinna uwzględniać postanowienia Ustawy z dn. 28.03.2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2023r., poz.602) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych, oraz sposobu urządzania i utrzymania zastan odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.**

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki:  
Średnia arytmetyczna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla działek w analizowanym obszarze wynosi ok. 42,1% przy czym maksymalnie wskaźnik ten wynosi 100%.

Dla obszaru objętego wnioskiem ustalono łączną wielkość powierzchni zabudowy dla projektowanego budynku handlowo-usługowego, budynku gastronomicznego i trafostacji na działce nr 2/21 ark. 76 jako **max. 20,5% całkowitej powierzchni działki** (zgodnie z wnioskiem).

- c) szerokość elewacji frontowej:  
Po dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stwierdzono, że szerokość elewacji frontowej dla analizowanych budynków usługowych mieści się w przedziale od ok. 6,0 m do ok. 192,0m, średnio wynosi 39,4m.

Dla wnioskowanej inwestycji ustalono następujące szerokości elewacji frontowej:

- dla projektowanego budynku handlowo-usługowego jako **min. 25,0m, max.30,0m** (zgodnie z wnioskiem).
- dla projektowanego budynku gastronomicznego jako **min.15,0m, max.30,0m** (zgodnie z wnioskiem),
- dla projektowanej trafostacji jako **min.1,80m, max. 3,1m** (zgodnie z wnioskiem).

- d) wysokość budynku:  
W całym obszarze analizowanym występują usługowe o wysokości I - IV kondygnacji nadziemnych.

Dla wnioskowanej inwestycji ustalono następujące wysokości:

- dla projektowanego budynku handlowo-usługowego jako **max. I kondygnacja nadziemna, o max. wysokości 7,0m do najwyższego punktu dachu lub attyki** (zgodnie z wnioskiem),
- dla projektowanego budynku gastronomicznego jako **max. I kondygnacja nadziemna, o max. wysokości 7,0m do najwyższego punktu dachu lub attyki** (zgodnie z wnioskiem),
- dla projektowanej trafostacji jako **I kondygnacja naziemna, max. 2,4m do najwyższego punktu dachu lub attyki** (zgodnie z wnioskiem).
- dla projektowanego pylonu reklamowego - **max.12,0m.**

- e) geometria dachu:

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa usługowa i produkcyjna o dachach płaskich i stromych z przewagą dachów płaskich.

Dla wnioskowanej inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, budynku gastronomicznego i trafostacji na działce nr 2/21 ark. 76 ustala się geometrię dachów: **dachy płaskie**.

## **2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) Jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują niezainwentaryzowane urządzenia melioracyjne, usunięcie kolizji z wnioskowaną zabudową należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- b) inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- c) inwestycję należy prowadzić z maksymalnym poszanowaniem istniejącej zieleni wysokiej;
- d) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- e) na terenie objętym postępowaniem nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Z uwagi na powyższe planowana inwestycja nie naruszy zasad ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.
- f) Uciążliwość związana z planowaną działalnością gospodarczą winna się zamknąć w granicach własnej działki nr 2/21, ark. 76, położonej , przy ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie.

## **2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci na zasadach określonych przez ich dysponentów,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji miejskiej;
- c) Uwagi Powiatowego Zarządu Dróg, zawarte w opinii OD2.4017.213.2023 z dn.12.09.2023r.:  
- obiekty przy drogach powiatowych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8,0m w terenie zabudowy lub 20,0m poza terenem zabudowy, zgodnie z art.43 ustawy z dn.21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2023r., poz. 645),  
- dostępność komunikacyjna do drogi publicznej powiatowej ul. Wrzesińskiej **poprzez istniejący zjazd**.  
- Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu zgodnie z art.29 ust.1 ustawy z dn.21.03.1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2023r., poz. 645);
- d) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż:  
**-2 stanowiska na każde 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu**, zgodnie z uchwałą nr VI/85/2019 Rady Miasta Gniezna z dnia 27.03.2019r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Gniezna.  
**Należy przewidzieć sumaryczną liczbę miejsc postojowych.**  
**Strefę rozładunku i załadunku należy przewidzieć na terenie objętym wnioskiem.**
- e) wody opadowe należy zagospodarować w granicach własnej działki nr 2/21 ark. 76 tak, aby nie powodowały uciążliwości dla sąsiednich terenów, zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren pasa drogowego drogi powiatowej ul. Wrzesińskiej.
- f) Z opinii Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. znak PSGPO.ZMSM.763.5002.105024.23 z dn.12.09.2023r. wynika, że na obszarze działki nr 2/21 zlokalizowane są, należące do PSG Sp. z o.o., elementy sieci gazowej:  
- gazociąg nc DN 200 stal., wybudowany przed 2001r., dla którego szerokość strefy kontrolowanej do budynków wynosi 3,0m, po 1,5m na stronę licząc od osi gazociągu;  
- nieczynny gazociąg DN 150 stal.  
W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z PSG Sp. z o.o., Oddział Zakład

Gazowniczy w Poznaniu. Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn.26.04.2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013, poz.640) odległość pionowa mierzona od zewnętrznej ścianki gazociągu lub górnej zewnętrznej ścianki rury osłonowej powinna wynosić 1,0m do powierzchni jezdni, przy czym nie mniej niż 0,5m od spodu konstrukcji nawierzchni. W związku z powyższym planowane obiekty budowlane wskazane w załączniku graficznym jako „nawierzchnia utwardzona – droga” należy zachować z zachowaniem minimalnych odległości pionowych. W przypadku uszkodzenia sieci gazowej podmioty realizujące zadanie zostaną obciążone kosztami usunięcia awarii.

- g) Z opinii Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gnieźnie, znak TTO-4124.836.2023 z dn. 22.09.2023r. wynika, że na działce nr 2/21 ark.77 nie stwierdzono obecności sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Sieci: wodociągowa i kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w ul. Wrzesińskiej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczania strefy bezpieczeństwa dla w/w rurociągów.
- h) Z opinii Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gnieźnie, Sp. z o.o. znak PEC/TP/371/23 z dn.11.09.2023r. wynika, że na działce nr 2/21 brak jest urządzeń ciepłowniczych należących do PEC Sp. z o.o. W związku z powyższym nie wyznaczono stref bezpieczeństwa dla rurociągu na w/w działce.

#### **2.4. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

W projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022., poz. 1225 ze zm.) oraz prawa budowlanego (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.).

- 3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji objętej wnioskiem** wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
- 4. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 6. Przed ubieganiem się o pozwolenie na budowę należy uzgodnić plan zagospodarowania terenu w Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gnieźnie w celu uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej i leśnej. W wyniku tego uzgodnienia może wyniknąć potrzeba naliczenia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej w związku z realizacją inwestycji.

#### **UZASADNIENIE**

W sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy budynku handlowo usługowego oraz budynku gastronomicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz pylonem reklamowym projektowanych na działce nr 2/21, ark. 76, przy ul. Wrzesińskiej, wszczęto postępowanie na wniosek z dnia 23.08.2023 r. (wniosek uzupełniono w dniu 31.08.2023r.) JWG INVEST Sp. z o.o. Sp. k.. Ustalony tryb postępowania został powiadomiony o wszczęciu postępowania pismem z dnia 4.09.2023r. , znak WAU.6730.48.2023.

W wyznaczonym w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania terminie nie wpłynęły żadne pisma z uwagami i wnioskami do sprawy.

W toku postępowania warunki niniejszej decyzji zostały uzgodnione z :

- Powiatowym Zarządkiem Dróg – postanowienie z dnia .....2023r. znak PZD.DT.4017...../23, Projekt przedmiotowej decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Ewę Gulczyńską, posiadającą kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o wzięt zgodnie z art. 60 pkt. 4 i art. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.).

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy została wydana w nieprzekraczalnym terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, w związku z art. 51, ust. 2c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023., poz. 977).

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

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

- uzyskania zezwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę,
- wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Opieczątowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

### **POUCZENIE**

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 Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Gnieźnie.

W przypadku nie wydania przez organ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji, stronie przysługuje prawo do wystąpienia z żądaniem wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w jej wydaniu. Wniosek wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gniezna do organu wyższego stopnia jakim jest Wojewoda, który wymierza karę pieniężną w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Do terminu wydania decyzji nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gniezna, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Stronom służy prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie jest nieodwołalne.

### **Projekt decyzji opracowała:**

mgr inż. Ewa Gulczyńska

posiadającą kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art.60 pkt 4, i art. 5 pkt 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977)

### **Załączniki:**

- załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy sporządzony na kopii mapy zasadniczej 1:1000;
- załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000;
- opis analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierający wyniki analizy wraz z dokumentacją fotograficzną;
- załącznik graficzny przedstawiający koncepcję zagospodarowania terenu w skali 1:500 (pomniejszenie)

### **Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. A/a

(sprawę prowadzi Ewa Holc - Referat Architektury pok.56, tel. 61 426-04-93)

### **Do wiadomości:**

Strony wg rozdzielnika