

Środa Wielkopolska, dnia 13.12.2022 r.

BURMISTRZ MIASTA
Środa Wielkopolska
woj. Wielkopolskie
Nr GiGP.6730.220.2022

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zmianami) oraz z rozporządzeniem 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1589) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami), po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, 5, 6, 9, w związku z art. 60 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.09.2022 r. (zmienionego i uzupełnionego w dniu 30.09.2022 r.), który złożył:

u s t a l a m
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy
działki oznaczonej nr ewid. 45/18, położonej we wsi Zielniczki,
obręb geodezyjny Zielniki, gmina Środa Wielkopolska,

dla inwestycji obejmującej:
budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

1. W oparciu o analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, przeprowadzoną na podstawie art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 i z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), dla planowanej inwestycji, ustalam następujące warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w zakresie:
 - 1.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 10,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 62,
 - 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 45/10,
 - 15,0 m od granicy z projektowanym terenem komunikacyjnym,

- od 17,8 m do 18,9 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 49.
zgodnie z załącznikiem nr 1 (przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania za wyjątkiem gzymsów, okapów dachów, schodów zewnętrznych itp.),
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: od 6,56% do 11,38%.
W przypadku podziału działki, powierzchnia nowej zabudowy od 100 m² do 173 m². Ustalony wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie ma wówczas zastosowania, jednak wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielonej działki nie może przekroczyć maksymalnego wskaźnika na obszarze analizowanym (24,0%).
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: od 35,49% do 59,17%,
 - d) szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą: od 11,0 m do 17,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą od 3,0 m do 8,5 m,
 - f) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie nachylenia dachu od 19° do 45° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 5,0 m do 8,5 m;
- 1.2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - b) zachować i zgłosić ewentualne napotkane obiekty archeologiczne do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2,
 - c) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na ww. badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 1.3. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) dostęp do wody: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - przyłączyć do sieci wodociągowej,
zgodnie z pismem znak L. dz. 4999/2022/DT z dnia 23.09.2022 r. wydanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, zarząd (...)

informuję, że posiada umowę na budowę sieci wodociągowej, na terenie działek nr 45/1 – 45/18 (...). Przedmiotowa sieć zasili 30 działek (...).

- b) dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci,
zgodnie z pismem numer ZD/21202/2021 z dnia 27.12.2021 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 105 kW (15 x 7 kW),
 - c) źródło ciepła: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - pompa ciepła,
 - d) dostęp do gazu: nie dotyczy,
 - e) zaopatrzenie w środki łączności: bezprzewodowo,
 - f) odprowadzanie ścieków: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - do 5 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (w przypadku podziału działki 1 bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe dla 1 budynku mieszkalnego),
 - g) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
 - h) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - i) gospodarowanie odpadami: *zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,*
 - zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - j) dostęp do drogi publicznej: główny zjazd z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 62, zjazd z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 62, przez działkę oznaczoną nr ewid. 45/10, stanowiącą własność Wnioskodawcy oraz zjazd z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 49. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.
 - k) liczba miejsc do parkowania: zapewnić 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych (w przypadku podziału działki 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny);
- 1.4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami) oraz wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),

- b) 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);
- 1.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu i obszaru górniczego,
- 1.6. ochrony obiektów budowlanych na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi: działka objęta wnioskiem nie jest położona w granicach terenu osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi,
- 1.7. ochrony obiektów budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią: działka objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- 1.8. ochrony obiektów budowlanych na terenach niskiego zagrożenia powodzią: zgodnie z art. 169 ust. 2, pkt 1, Prawa wodnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zmianami) działka objęta wnioskiem nie jest położona na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- 1.9. ochrony udokumentowanych wód podziemnych: działka objęta wnioskiem jest położona na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych 143 - Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 1.10. zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 2. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznacza się na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część decyzji – załącznik nr 1.
- 3. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4. Inne warunki:
 - 4.1. Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od innych obiektów budowlanych i terenów oraz od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty decyzją i w jego bezpośrednim otoczeniu. Zaleca się uzgodnienie ww. odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
 - 4.2. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z Związkiem

Spółek Wodnych w Środzie Wielkopolskiej. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

UZASADNIENIE

W dniu 27.09.2022 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej wniosek w przedmiotowej sprawie.

Wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, postępowanie o wydanie niniejszej decyzji było prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), jak dla terenu, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzania takiego planu.

Pismem z dnia 30.09.2022 r., na podstawie art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami), powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

W momencie złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, spełniające warunki określone w art. 52 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), Burmistrz jako organ ma obowiązek wszczęcia postępowania administracyjnego i co za tym idzie poinformowania osób fizycznych i prawnych uznanych za stronę o tym fakcie. Każda ze stron ma prawo składania uwag, wniosków, wyrażania swojego zdania, które są brane pod uwagę w trakcie prowadzonego postępowania, jednak sprzeciw strony nie może być podstawą do odmowy wydania warunków zabudowy.

Przechodząc do rozstrzygnięcia istoty sprawy należy stwierdzić:

Podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia istoty sprawy stanowią przede wszystkim przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), w której główną zasadą jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 1 i 4 upzp). Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna.

Rozstrzygnięcie o istocie sprawy musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których stanowi m.in. art. 61 upzp, a w tym jego ust. 1, który z kolei uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od łącznego spełnienia wymogów, określonych w poniższych punktach:

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;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

I tak wymieniony wyżej przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się przez inwestora do określonych istniejących cech zagospodarowania terenu sąsiedniego (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa). Celem bowiem tegoż przepisu jest zagwarantowanie ładu przestrzennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Jak to stwierdzono w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 187/16 z dnia 4 października 2017 r. *„Stosownie do treści art. 61 ust. 1 pkt 1 powyższej ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy uzależnione jest od istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej 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. Przepis ten wprowadza do polskiego systemu prawnego zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania przestrzennego (por. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2011 r., s. 508-509). Planowana inwestycja nie może odbiegać od istniejącej w momencie wydawania decyzji o warunkach zabudowy sąsiedniej zabudowy, przy czym ratio legis postanowień art. 61 ust. 1 jest ochrona "ładu przestrzennego". Powstająca w sąsiedztwie zabudowanej już działki nowa zabudowa, powinna zatem odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy*

oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych), zabudowy już istniejącej.”

W związku z powyższym na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) i na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zmianami), urbanista przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) oraz ww. rozporządzeniem, urbanista przeprowadził przedmiotową analizę na aktualnej kopii z mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a wydanej przez Starostę Średzkiego, obejmującej teren objęty wnioskiem oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami) w celu ustalenia wymagań dla zabudowy, wyznaczono wokół działki, której wniosek dotyczy obszar analizowany.

W tym przypadku za front działki przyjęto wspólną granicę działki oznaczonej nr ewid. 45/18 z działką oznaczoną nr ewid. 62, której szerokość wynosi 75,4 m. Zatem 3x szerokość frontu równa się 226,2 m.

Nie znaleziono przesłanek do poszerzenia obszaru analizy poza teren wyznaczony przy użyciu promienia minimalnego określonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

W granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 59, 60, 65/4, 69, 46/3.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.
Warunek ten jest spełniony, gdyż w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 69), budynki garażowo – gospodarcze (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 65/4), budynek oświatowy (na działce oznaczonej nr ewid. 65/4), budynki inwentarskie (np.: na działce oznaczonej nr ewid. 69), zatem realizacja zamierzenia

inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy.

Kolejnym elementem zagospodarowania są nieprzekraczalne linie zabudowy.

Ze względu na różny układ zabudowy odstąpiono od wyznaczenia obowiązujących linii zabudowy stosownie do § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia. Korzystając z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 10,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 62,
- 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 45/10,
- 15,0 m od granicy z projektowanym terenem komunikacyjnym,
- od 17,8 m do 18,9 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 49.

Natomiast dla wyznaczenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej wnioskiem porównano powierzchnię zabudowy z powierzchnią działek oznaczonych numerami: 59, 60, 65/4, 69, 46/3.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 7,8% ($38,9 : 5 \approx 7,8$). Najwyższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 24,0% (na działce oznaczonej nr ewid. 65/4), a najniższa wartość wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 1,5% (na działce oznaczonej nr ewid. 69). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Powierzchnia istniejącej zabudowy zadeklarowana przez Wnioskodawcę wynosi 150 m^2 , co daje 1,98%. Powierzchnia działki objętej wnioskiem wynosi 0,7606 ha.

Wskaźnik powierzchni zabudowy po realizacji przedmiotowej inwestycji przyjmie wartość od 8,54% do 13,36%. Zatem wskaźnik jest niezgodny ze średnim wskaźnikiem obliczonym dla obszaru analizowanego, jednak planowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia maksymalnej wartości parametru zabudowy w obszarze objętym analizą. Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od wyznaczenia średniej wielkości wskaźnika powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki i na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 6,56% do 11,38%.

W przypadku podziału działki, powierzchnia nowej zabudowy od 100 m^2 do 173 m^2 . Ustalony wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie ma wówczas zastosowania, jednak wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nowo wydzielonej działki nie może przekroczyć maksymalnego wskaźnika na obszarze analizowanym (24,0%). Takie zastrzeżenie przyczyni się do realizacji zabudowy o powierzchni zbliżonej do zabudowy istniejącej. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: od 35,49% do 59,17%.

Szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym wynosi od 2,7 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 65/4) do 60,8 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 69). Świadczy to o dużym zróżnicowaniu tego parametru w obszarze analizowanym.

Średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 22,6 m (suma

szerokości elewacji frontowych budynków podzielona przez ilość budynków tj.: $384,1 : 17 \approx 22,6$ m).

W toku analizy przeanalizowano wartości maksymalne i minimalne występujące w obszarze analizowanym. Stwierdzono, iż wnioskowany przedział szerokości elewacji frontowej budynków objętych wnioskiem nie przekracza maksymalnej wartości na obszarze analizowanym.

W związku z tym odstąpiono od wyznaczenia średniej wartości szerokości elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym i stosownie do § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą: od 11,0 m do 17,0 m.

Kolejny parametr, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zabudowy, w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 2,5 m (np. budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59) do 6,0 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 69).

Wnioskowana wysokość przewyższa maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków stwierdzoną w obszarze analizy, jednak całe budynki nie przekroczą maksymalnej wysokości zabudowy, stwierdzonej w obszarze analizowanym, o której mowa poniżej. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego o wnioskowanej wysokości nie naruszy ładu przestrzennego okolicy, zwłaszcza po zbadaniu wszystkich wnioskowanych parametrów dla planowanych budynków. Wobec powyższego przychyłono się do wniosku inwestora i ustalono wnioskowany przedział dla danego parametru.

Zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu głównego dachu dla każdego budynku mieszkalnego wynoszącą od 3,0 m do 8,5 m.

Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, budynki garażowo – gospodarcze, budynek oświatowy, budynki inwentarskie, istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami płaskimi (np. budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59) oraz dachami stromymi (np. budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 59).

Maksymalna wysokość budynku w obszarze objętym analizą wynosi 9,0 m (budynek zlokalizowany na działce oznaczonej nr ewid. 65/4).

Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustalono dla każdego budynku mieszkalnego realizację dachu dwuspadowego lub wielospadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, o dowolnym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki, o kącie nachylenia dachu od 19° do 45° oraz wysokością głównej kalenicy lub wysokością budynku od 5,0 m do 8,5 m.

Przyjęta geometria dachu wraz z wysokościami znajdują analogię w obszarze analizowanym.

2. Dostęp do drogi publicznej:

Działka objęta wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej. Dla nowej zabudowy ustalono obsługę komunikacyjną głównym zjazdem z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 62, zjazdem z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 62, przez działkę oznaczoną nr ewid. 45/10, stanowiącą własność

Wnioskodawcy oraz zjazdem z drogi gminnej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 49. Każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

3. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- a) zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej:
 - dostęp do wody: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - przyłączy do sieci wodociągowej, zgodnie z pismem znak L. dz. 4999/2022/DT z dnia 23.09.2022 r. wydanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, zarząd (...) informuję, że posiada umowę na budowę sieci wodociągowej, na terenie działek nr 45/1 – 45/18 (...). Przedmiotowa sieć zasili 30 działek (...).
 - dostęp do energii elektrycznej: przyłączy do sieci, zgodnie z pismem numer ZD/21202/2021 z dnia 27.12.2021 r. wydanym przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Poznań, Rejon Dystrybucji Września, istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia obiektu (...), z mocą przyłączeniową w wysokości 105 kW (15 x 7 kW),
 - źródło ciepła: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - pompa ciepła,
 - dostęp do gazu: nie dotyczy,
- b) odprowadzanie ścieków: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - do 5 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (w przypadku podziału działki 1 bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe dla 1 budynku mieszkalnego),
- c) utylizacja ścieków pozostałych: nie dotyczy,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nr RiOŚ.6220.22.2022 z dnia 16.08.2022 r., wydanej przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska,
 - na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) liczba miejsc do parkowania: zapewnić 10 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych (w przypadku podziału działki 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny);

4. Wymaganie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W dniu 02.11.2022 r., wpłynęło pismo Pełnomocnika Wnioskodawcy, w którym „wnioskuję o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od granicy przedmiotowej działki nr 45/18 z drogą gminną na działce nr ewid. 62”.

Stosowna zmiana została wprowadzona do projektu decyzji.

Reasumując: po przeprowadzeniu stosownej analizy wynikającej z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, iż istnieją przesłanki do ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji. Stwierdzono, że zamierzenie inwestycyjne przedstawione przez Wnioskodawcę znajduje analogię w obszarze analizowanym, jest spełniony warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: kontynuacja funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy, istnieje możliwość wyznaczenia linii zabudowy, ponadto inwestycja nawiązuje do wielkości powierzchni zabudowy stwierdzonej w obszarze analizowanym, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometrii dachu. Jest możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej oraz niezbędnych mediów. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 ze zmianami), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt II OSK 398/12 z dnia 27 czerwca 2013r. *"Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno –*

budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07)”. Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), jest badana na kolejnym etapie inwestycji.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez organy wyznaczone w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami).

Pismem z dnia 25.11.2022 r. – zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami) - powiadomiono Wnioskodawcę i Strony o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień w sprawie, a także składania wniosków i zastrzeżeń.

Biorąc po uwagę:

- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), zgodnie z którym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia sześciu warunków, wymienionych w kolejnych punktach ww. artykułu,
- art. 56, w związku z art. 64 ust. 1, ww. ustawy, zgodnie z którym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wykonanej w związku z ustaleniem warunków zabudowy działki,

Organ nie znalazł uzasadnienia do odmowy wydania przedmiotowej decyzji o warunkach.

Stąd, należało orzec, jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po spełnieniu warunków określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r.,

poz. 2351 ze zmianami).

Organ pierwszej instancji stwierdzi wygaszenie niniejszej decyzji, w przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub 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).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zmianami).

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami), mgr inż. Karolinę Walkowiak.

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

BURMISTRZ
/Piotr Mieloch/

Sprawę prowadzi:

Samodzielny referent Lidia Borowczyk

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej U.M.

Pokój nr 207, I piętro, tel.: 61-286-77-21

Załączniki:

- załącznik nr 1 do decyzji (mapa),
- załącznik nr 2 do decyzji (wyniki analizy, składające się z części opisowej i graficznej).

Otrzymują:

- Wnioskodawca,
- Strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy,
- U.M. do akt.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej (załącznik część 1 pkt 8) na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zmianami).