

MOSINA



PP.6730.260.2016.MB

Mosina, dnia 17 maja 2017 r.

## DECYZJA o warunkach zabudowy

07 06 2017  
[Signature]

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23) i po przeprowadzeniu koniecznych uzgodnień stosownie do art. 53 ust.4 i art. 60 powołanej na wstępie ustawy oraz na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz w decyzji o warunkach zabudowy, i na podstawie § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) w związku z wnioskiem [redacted] ul. [redacted], [redacted] w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 104 obręb Dymaczewo Stare

**ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 104, obręb Dymaczewo Stare.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

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

2.1 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej
- ilość kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe

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

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późn. zm.)
- zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- zakaz składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód



- energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji
  - dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną
  - dla nowoprojektowanej zabudowy dopuszcza się stosowanie paliwa węglowego przy zastosowaniu nowoczesnych kotłów niskoemisyjnych
- 2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:
- nie dotyczy
- 2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
- przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 12.01.2017 r. nr 46935/2016/OD5/ZR4
  - zaopatrzenie w wodę zgodnie z umową z dnia 20 lutego 2017 r. zawartą z AQUANET S.A.
  - odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego
  - obowiązek podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu
  - obsługa komunikacyjna inwestycji jednym zjazdem rolniczym z drogi gminnej tj. działki o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare
  - w planach Gminy nie ma budowy drogi na działce o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare, a do budowy drogi będzie można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i zarezerwowaniu przez Radę Miejską w Mosinie odpowiednich środków finansowych w budżecie na ten cel, stąd też realizacja inwestycji będzie możliwa po wybudowaniu drogi
  - w przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji nie drogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych
  - zakaz lokalizacji zjazdu w rejonie skrzyżowania dróg gminnych
  - dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe
- 2.6 Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- inwestycja nie narusza interesu osób trzecich
- 2.7 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000;
  - inwestycja zlokalizowana w otulinie Wielkopolskiego Parku Narodowego
  - teren inwestycji położony jest na obszarze zdegradowanym, wyznaczonym w drodze uchwały nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Mosina (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1271);
3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji:
- od strony południowej granice stanowi działka o nr ewid. 101/5



od strony północnej granicy stanowi działka o nrewid. 366, obręb Dymaczewo Stare

- od strony wschodniej granicy stanowi działka o nr ewid. 105
- od strony zachodniej granicy stanowi działka o nr ewid. 99

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

##### 4.1 Linia nowej zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 366, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 366, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym

##### 4.2 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- do 1% powierzchni działki

##### 4.3 Szerokość elewacji frontowej:

- do 20,0 m

##### 4.4 Parametry elewacji frontowej:

- wysokość do okapu: do 4,5 m

##### 4.5 Geometria dachu:

- dach dwuspadowy z dopuszczeniem wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - 45°

#### UZASADNIENIE

złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 104, obręb Dymaczewo Stare.

Należy nadmienić, iż wniosek o ustalenie warunków zabudowy zawierał wszystkie określone przepisami prawa dokumenty.

Zgodnie z art. 61 ust. 4 oraz w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Wnioskodawca prowadzi gospodarstwo rolne, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Mosina.

Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000. W piśmie z dnia 27 marca 2017 r. nr IK.70215.39.2017 Referat Inwestycji i Rozwoju Gminy zwraca uwagę, że, iż dalsze lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej przy drodze o charakterze dojazdu do pól, bez wymaganej minimalnej szerokości 10,00 m będzie



w przyszłości generowało zwiększone koszty budowy tej drogi, z uwagi na konieczność pozyskania gruntów pod jej poszerzenie.

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został sporządzony przez osobę spełniającą warunki, które są wymienione w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Pouczenie:**

Stosownie do art. 63 powołanej na wstępie ustawy:

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

Stosownie do art. 65:

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

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

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

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

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. PP-aa



Z up. Burmistrza  
Przemysław Mieloch  
Zastępca Burmistrza

Sprawę prowadzi: Justyna Piosik  
Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa  
Tel. 61 8109-570, pok. 120



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

1. **Investycja:** polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 104, obręb Dymaczewo Stare

2. **Lokalizacja :** działka nr geod. 104, obręb Rogalin

2a. **Obszar analizowany :** Zgodnie z art. 61 ust. 4 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. przepisu nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

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

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Linia zabudowy	Nie dotyczy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 366, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym</li> <li>- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 30,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym</li> <li>- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 366, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym</li> <li>- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 70,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare zgodnie z załącznikiem graficznym</li> </ul>
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki		- do 1% powierzchni działki
Szerokość elewacji frontowej		- do 20,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki		- wysokość do okapu: do 4,5 m
Geometria dachu		- dach dwuspadowy z dopuszczeniem wielospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° - 45°



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

art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - funkcja terenu, parametry, cechy i wskaźniki zabudowy	Ustalono zgodnie z wnioskiem inwestora. <b>WARUNEK SPELNIONY</b>
art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dostęp do drogi publicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna inwestycji jednym zjazdem rolniczym z drogi gminnej tj. działki o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare</li> <li>- w planach Gminy nie ma budowy drogi na działce o nr ewid. 99, obręb Dymaczewo Stare, a do budowy drogi będzie można przystąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i zarezerwowaniu przez Radę Miejską w Mosinie odpowiednich środków finansowych w budżecie na ten cel, stąd też realizacja inwestycji będzie możliwa po wybudowaniu drogi</li> <li>- w przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych</li> <li>- dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe</li> <li>- zakaz lokalizacji zjazdu w rejonie skrzyżowania dróg gminnych</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Warunek spełniony</b></p>
art. 61 ust. 1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 12.01.2017 r. nr 46935/2016/OD5/ZR4</li> <li>- zaopatrzenie w wodę zgodnie z umową z dnia 20 lutego 2017 r. zawartą z AQUANET S.A.</li> <li>- odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego</li> <li>- obowiązek podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Warunek spełniony</b></p>
art. 61 ust. 1 pkt. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie <b>Warunek spełniony</b>
art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodność z przepisami odrębnymi	Tak <b>Warunek spełniony</b>

Z up. Burmistrza  
*Przemysław Mieloch*  
Zastępca Burmistrza