

Buk, dnia 8 listopada 2023 r.

twierdza się, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna i wykonana.

z dniem 30.11.2023

z dnia 21.07.2023 uprzedzona
Wójt Gminy BukMarek Lech
Kierownik Urzędu
Gminy Buk

**Decyzja
nr 141/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775 ze zm.), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora:



z dnia 19.07.2023 r.: w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać na: **budowie budynku usług nauki** (przy uwzględnieniu planowanej rozbiórki istniejącego budynku niemieszkalnego); na części działki nr: **484/2** (obręb: **Buk**);

**ustalam
następujące warunki zabudowy terenu:**

1. Rodzaj inwestycji (zamierzenie budowlane): **budynek usług nauki** (przy uwzględnieniu planowanej rozbiórki istniejącego budynku niemieszkalnego).
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) frontowa obowiązująca linia zabudowy: nie dotyczy – inwestycja zlokalizowana w głębi działki – wg załącznika graficznego;
 - b) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: 450 m² powierzchni terenu objętego wnioskiem;
 - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
 - d) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: do 30,0 m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 9,5 m;
 - f) geometria dachów i ich pokrycie:
 - kąt nachylenia: 30-45°;
 - wysokość głównej kalenicy: do 10,5 m;
 - układ połaci dachowych: dach skośny dwu- lub wielospadowy, z wszystkimi głównymi połaciami o jednakowym nachyleniu;
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: dowolny;
 - pokrycie dachu: dachówka; dopuszcza się strzechę;
 - g) ogrodzenie: w granicach działki; zabrania się budowy od strony ulicy ogrodzeń pełnych oraz z płyt betonowych, wysokość ogrodzenia od strony ulicy: do 1,5 m;
 - 2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - przedmiotowa inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko;
 - obszar inwestycji zlokalizowany jest w strefie stanowiska archeologicznego nr AZP 53-23/65 ujętego w GEZ. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji należy prowadzić badania archeologiczne, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie zgodnie z przepisami odrębnym;
 - 3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną: z istniejących przyłączy, w oparciu o obowiązujące umowy;
 - ewentualne zaopatrzenie w gaz: z sieci, po uzgodnieniu z gestorem mediów;
 - odprowadzenie ścieków: istniejącym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - obsługa w zakresie komunikacji: bez zmian, na dotychczasowych zasadach obsługi komunikacyjnej terenu objętego wnioskiem;
 - na terenie działki należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe na każde 100 m² nowej powierzchni usług;
 - na terenie inwestycji należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych oraz teren i plac manewrowy umożliwiające właściwą realizację i użytkowanie obiektu;

- 4) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich: **projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego** (Dz.U.2023.682 ze zm.).
3. Linie rozgraniczające inwestycji oznacza się na kopii mapy stanowiącej integralną część decyzji.
4. Okres ważności decyzji: **bezterminowo**.
5. Inne warunki:
 - Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwą spółką wodną.
 - Obszar planowanej inwestycji tj. działka nr ewid. 484/2 obręb Buk, gmina Buk znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracji wodnych – sieci drenarskich.. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń (sieci drenarskiej i rowu) – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.
 - **Należy zachować zgodne 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, należy uzgodnić te odległości z właścicielami sieci albo usunąć ewentualne kolizje na warunkach gestorów (dotyczy w szczególności sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji deszczowej).**
 - Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2022.2625 t.j.), w którym czytamy, iż:
 - 1) *Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:*
 - 1) *zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;*
 - 2) *odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.*
 - Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.
 - Działka objęta wnioskiem sąsiaduje z gospodarstwami rolnymi, w których może być prowadzona produkcja zwierzęca i roślinna, składowany obornik oraz kompost. Z tytułu funkcjonowania gospodarstw, na terenie objętym wnioskiem mogą wystąpić ewentualne uciążliwości akustyczne i odorowe.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 powyższej ustawy.

Uzasadnienie

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postępowanie w powyższym zakresie na rzecz ustalenia warunków zabudowy dla działki objętej wnioskiem przeprowadzone zostało na wniosek Inwestora, zaś chronologia postępowania i jego przebieg wskazane zostały na wstępie decyzji.

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe **strony przedmiotowego postępowania**, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie. Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania, a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działek objętych wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. W tym miejscu wskazać bowiem należy, iż zgodnie z przyjętą i powszechnie obowiązującą praktyką o przymiocie strony w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy decyduje fakt sąsiedztwa. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy wieczysti) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić świadomość faktu, iż o przymiocie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działki objętej wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem Burmistrza Miasta i Gminy Buk **dotyczyć będzie wyłącznie działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji**. Pismem z dnia 21.07.2023 r. nr GP.6730.141.2023 powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu w niniejszej sprawie. W trakcie postępowania strony mogły zapoznać się ze zgromadzonymi dokumentami, a także wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ **wyznacza** wokół terenu,

o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy **obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, są spełnione.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem stanowi m.in. część działki nr 484/2, która posiada dostęp do drogi publicznej, co wynika z istnienia działki nr 96/2 stanowiącej drogę powiatową, do której teren posiada bezpośredni dostęp. Działka nr 120/2 stanowi jedną własność z działką nr 484/2. Powyższe koresponduje m.in. z treścią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 13.02.2008 r. II SA/Gd 514/07, w którym czytamy m.in., iż: *„oczywistym jest zatem, że pojęcie dostępu do drogi publicznej należy rozumieć możliwie jak najszerzej. Dlatego warunek dostępu do drogi publicznej, spełniony jest zawsze wtedy, kiedy na przedmiotową działkę można dostać się - zgodnie z prawem - z drogi publicznej”*.

W drugiej kolejności uznać należy, iż przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż obszar analizowany, a więc w sąsiedztwie terenu działek objętych wnioskiem, obejmuje m.in. tereny położone wzdłuż drogi, tj. tereny bliskiego sąsiedztwa wobec działki objętej wnioskiem. Strefa ta zabudowana jest m.in. budynkami oświaty (nauki). Funkcja już istniejąca na działce wnioskowanej. Tym samym planowana inwestycja polegająca na realizacji wnioskowanej zabudowy stanowić będzie nawiązanie do istniejącej w tej strefie funkcji zabudowy np. na działce 484/2. Istniejąca więc w obszarze analizowanym zabudowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony jest podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, między innymi w zakresie kontynuacji funkcji.** Spełniona jest zasada „dobrosąsiedzka” – nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zabudowy już istniejącej w kontekście funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W tym miejscu należy zauważyć, iż zgodnie z treścią poglądu Naczelnego Sądu Administracyjnego zasada art. 61 „*jest ochrona ład przestrzennego*”. Ma on na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego (zob. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17.04.2007 r. II OSK 646/06). W badanym przypadku **planowana zabudowa da się pogodzić z zabudową istniejącą, co pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem.** Należy także zwrócić uwagę na tezę wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 2012 r. (II OSK 797/11), w którym czytamy, iż: *„wynikająca z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych oznacza, że nowa zabudowa musi mieścić się w granicach ustalonego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu”*. Ponadto zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu (II SA/Po 257/19) *„Już sam sposób wyznaczenia obszaru analizowanego determinuje konieczność badania cech zabudowy wszystkich znajdujących się w jego granicach nieruchomości. Tylko w taki sposób możliwe jest bowiem zweryfikowanie, czy nowa zabudowa nie naruszy ład przestrzennego. Ustalenie rodzaju i gabarytów istniejącej zabudowy w całym obszarze niezbędne jest również dla prawidłowego określenia wskaźników nowej zabudowy, pozwala bowiem na określenie średnich wielkości w obszarze badanym. Nieuprawniona jest więc teza, że obowiązki badania podlegają wyłącznie nieruchomości dostępne z tej samej drogi publicznej”*. **Nowoprojektowana zabudowa jest spójna z zagospodarowaniem terenu w obszarze analizowanym.**

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w szczególności poprzez analizę załączonej do wniosku mapy oraz oświadczenie inwestora, iż planowana inwestycja wymaga zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące przyłącza (obowiązujące umowy);
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Powyższe wynika z faktu, iż działki objęte wnioskiem stanowią grunty oznaczone w ewidencji jako: inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVa, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws. Teren objęty wnioskiem stanowi grunty oznaczone w ewidencji jako: inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVa, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws. Przy czym planowana inwestycja (zamierzenie budowlane) jest projektowana na terenie oznaczonym jako: inne tereny zabudowane Bi;

- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w 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 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.

Odnosnie do ustalonych w niniejszej decyzji **parametrów zabudowy** tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów 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.164.1588 ze zm.) oraz stosownie do wykładni przepisów zawartej w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 26.02.2013 r. (II SA/Po 5/13), w myśl której „co do zasady ustalenie wskaźników i wymiarów planowanej zabudowy (...) jest dopuszczalne w formie tzw. „widełek”, czyli w określonych przedziałach wielkości. (...) Precyzyjne określenie tych wskaźników zwykle nie jest konieczne z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć decyzja o warunkach zabudowy”. Ponadto w tym miejscu Burmistrz Miasta i Gminy Buk podziela stanowisko zaprezentowane w innym wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, tj. wyroku z dnia 17 maja 2011 r. (II SA/Po 71/11), iż: „określenie wielkości dotyczących szerokości elewacji frontowej i konkretnych, ściśle określonych wielkości determinujących geometrię dachu w decyzji ustalającej warunki zabudowy może przybrać postać wskazania wartości granicznych (minimalnych i maksymalnych), których inwestorowi nie wolno przekroczyć...”.

Parametry inwestycji wynikają w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy i częściowo nawiązują także do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach. Wszelkie wnioskowane wartości zostały ograniczone do wartości wynikających z przeprowadzonej analizy urbanistycznej. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do parametrów intensywności wynikających z przeprowadzonej analizy. Pozostałe wskaźniki korespondują z parametrami zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, co potwierdzone zostało w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, która przedstawia szczegółową charakterystykę terenów zabudowanych znajdujących się w obszarze analizowanym.

W tym miejscu wskazać należy na treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 26 sierpnia 2015 r. (IV SA/Po 242/15), wg którego: „Wynikające z (...) analizy wskaźniki i wielkości mogą się zaś różnić od przedstawionych we wniosku charakterystycznych parametrów zamierzenia budowlanego (...). Niewątpliwie organ administracji związany jest w sposób bezwzględny rodzajem zamierzenia budowlanego i funkcją jaką ma pełnić (przeznaczeniem na ściśle określony cel), ta kwestia nie stanowi przedmiotu sporu. Organ administracji związany jest także wnioskiem inwestora w zakresie charakterystyki urbanistycznej inwestycji, z tym zastrzeżeniem, że związaną to nie może mieć charakteru bezwzględnego, jak w przypadku rodzaju inwestycji i funkcji”. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 maja 2014 r. (IV SA/Wa 372/14) „Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora co do rodzaju inwestycji wskazanej przez inwestora, natomiast nie jest związany wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Parametry te będą mogły być dokładnie ustalone dla danej inwestycji dopiero w decyzji o warunkach zabudowy, niekiedy w sposób odmienny od wskazanego we wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Dopiero bowiem sporządzona analiza zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu według warunków określonych w art. 61 ust. 1- 5 u.p.z.p. oraz przepisów rozporządzenia daje podstawę do określenia wymagań dotyczących nowej zabudowy”. Ponadto jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny (II OSK 602/06) „w przypadku, gdy ustalone w decyzji warunki zabudowy co do gabarytów obiektu nie pokrywają się w pełni z wnioskiem, inwestor ma dwie możliwości: zaakceptować nieco odmiennie warunki zabudowy i realizować inwestycję zgodnie z nimi, albo zakwestionować te warunki przez wniesienie środka odwoławczego i wykazywać, że ustalenie warunków nastąpiło niezgodnie z przepisami”.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony przez:

- Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu – postanowieniem nr PO.ZPU.4.521.2403.2023.AS z dnia 16.08.2023 r., jako organu właściwego w sprawach melioracji wodnych;

Projekt niniejszej decyzji został skierowany do uzgodnień przez:

- Marszałka Województwa Wielkopolskiego - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- Starostę Poznańskiego, w zakresie ochrony gruntów ornych;
- Zarząd Dróg Powiatowych, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
- Powiatowego Konserwatora Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków.

Odbiór prośby o uzgodnienie projektu decyzji miał miejsce w siedzibie powyższych Organów w dniu 02.08.2023 r. oraz w dniu 22.09.2023 r. (Starosta Poznański). Tym samym, w związku z brakiem odpowiedzi winien mieć

zastosowanie art. 53 ust. 5 (w związku z art. 64 ust. 1) przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym czytamy m.in., iż: „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane”. W badanym przypadku stanowiska nie zostały zajęte, w związku z czym uzgodnienia uznać należy jako dokonane.

Zawiadomieniem z dnia 10.10.2023 r. nr GP.6730.141.2023 powiadomiono strony postępowania, iż zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeksu postępowania administracyjnego mogą zapoznać się ze zgromadzonymi dokumentami, a także wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów. W wyznaczonym terminie strony postępowania nie wniosły uwag w niniejszej sprawie.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Buk w terminie 14 dni od dnia 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 (art. 127a §1 i §2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

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.

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).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

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

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

*Nie pobrano opłaty skarbowej
na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2023.2111).*

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania (wg rozdzielnika w aktach sprawy)
3. a/a

Sprawę prowadzi:

Agata Budych
Inspektor ds. urbanistyki i budownictwa
e-mail: agata.budych@buk.gmina.pl, tel. 61 888 44 40



Niniejszy dokument stanowi wyciąg ze szczegółowej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu pozostającej w aktach przedmiotowego postępowania administracyjnego.

Opracowano w związku z przepisem § 9 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.164.1588 ze zm.), w celu ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji (zamierzenia budowlanego) polegającej na:

budowie budynku usług nauki;

na części działki nr: 484/2 (obręb: Buk);

na wniosek inwestora: Pani Małgorzaty Szlązak reprezentowanej przez Pana Marcina Ratajczaka;

z dnia: 19.07.2023 r.;

nr sprawy: GP.6730.141.2023.

1. WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim **analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

2. STAN FAKTYCZNY TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Działka zabudowana budynkiem szkoły z lokalem mieszkalnym, pozostałymi budynkami niemieszkalnymi oraz infrastrukturą techniczną. **Teren objęty wnioskiem częściowo zabudowany pozostałym budynkiem niemieszkalnym oraz infrastrukturą techniczną.**

3. SPEŁNIENIE WARUNKÓW art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Warunek	Spełnienie warunku	Uzasadnienie
1.	Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.	TAK	Powyższy warunek uznaje się za spełniony poprzez m.in. następującą działkę nr: 484/2 (obręb Buk). Funkcja już istniejąca na działce wnioskowanej.
2.	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	TAK	Teren objęty wnioskiem stanowi m.in. część działki nr 484/2, która posiada dostęp do drogi publicznej, co wynika z istnienia działki nr 96/2 stanowiącej drogę powiatową, do której teren posiada bezpośredni dostęp.
3.	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	TAK	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w szczególności poprzez analizę załączonej do wniosku mapy oraz oświadczenie inwestora, iż planowana inwestycja wymaga zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące przyłącza (obowiązujące umowy).
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.	TAK	Powyższe wynika z faktu, iż działki objęte wnioskiem stanowią grunty oznaczone w ewidencji jako: inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVa, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws. Teren objęty wnioskiem stanowi grunty oznaczone w ewidencji jako: inne tereny zabudowane Bi, grunty orne RIVa, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi Ws. Przy czym planowana inwestycja

			(zamierzenie budowlane) jest projektowana na terenie oznaczonym jako: inne tereny zabudowane Bi.
5.	Projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi.	TAK	Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku z czym powyższy warunek uznaje się za spełniony.
6.	Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w 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 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.	TAK	Zamierzenie nie znajduje się w obszarze przedmiotowym. Ustalono w oparciu o materiały w dyspozycji tut. Organu, a w szczególności o mapę zasadniczą.

4. ZABUDOWA W OBSZARZE ANALIZOWANYM według działek zabudowanych budynkami i znajdujących się w obszarze analizowanym:

- **Funkcja zabudowy:** mieszkaniowa, oświaty, pozostałe budynki niemieszkalne, gospodarcza, zabudowa związana z prowadzoną działalnością rolniczą, infrastruktura techniczna
- **Linia zabudowy:**
 - przeważająca odległość linii zabudowy od granicy z ulicą: 6,0-8,0 m (linia nieregularna)
 - zgodność linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich z przepisami odrębnymi: TAK/NIE
- **Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:** ok. 13,1 % (od 0,3 do 22,9 %)
- **Średnia szerokość elewacji frontowej** znajdującej się od strony frontu działki: ok. 16,9 m (od 2,5 do 52,0 m)
- **Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej,** jej gzymsu lub attyki: ok. 5,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem
- **Geometria dachów:**
 - kąt nachylenia: od 0 do 70°
 - wysokość głównej kalenicy: od 4,0 do 10,5 m
 - układ połaci dachowych: dachy skośne, płaskie
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: równoległe, prostopadłe (skośnie)

5. POZOSTAŁE UWARUNKOWANIA

Nie dotyczy.

Załączniki:

1. Część graficzna wyników analizy.

Buk, dnia 19.09.2023 r.

Przeprowadził:
Burmistrz Miasta i Gminy Buk


BURMISTRZ
Miasta i Gminy Buk
Adam Adam

