



Burmistrz Śremu
ul. Plac 20 Października 1
63-100 Śrem

Śrem, 13 marca 2024 r.

PPSPP.6730.189.2023.KSAN

Obwieszczenie
o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Zawiadamiam¹, przez podanie do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Śremie, na elektronicznej tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. organu, o wydaniu 12.03.2024 r. przez Burmistrza Śremu decyzji nr 20/2024 o warunkach zabudowy związanej z wymianą poszycia dachu wraz z budową lukarny w dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zlokalizowanego na terenie działki o nr ewid. 452, obręb Śrem (ul. Farna), na rzecz osoby fizycznej.

W związku z powyższym informuję, że strony niniejszego postępowania lub ich przedstawiciele i pełnomocnicy mogą zapoznać się z wydaną decyzją oraz aktami sprawy (PPSPP.6730.189.2023.KSAN) w Zespole Planowania Przestrzennego (biuro nr 34) Urzędu Miejskiego w Śremie, ul. Plac 20 Października 1, 63-100 Śrem, w godzinach od 7:00 do 15:00.

Zawiadomienie przez obwieszczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia stosownie do art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803).

Adam Lewandowski
Burmistrz Śremu

Wywieszono:03.2024 r.

Zdjęto:

¹ Podstawa prawna: art. 49a w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803), w związku z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739).

Burmistrz Śremu
ul. Plac 20 Października 1
63 – 100 Śrem

Śrem, 12 marca 2024 roku

PPSPP.6730.189.2023.KSAN

Decyzja nr 20/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), zwanej dalej u.p.z.p., oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803), po rozpatrzeniu wniosku złożonego 13.12.2023 r., uzupełnionego 22.12.2023 r., przez:

osobę fizyczną

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: „wymiana poszycia dachu wraz z budową lukarny” na terenie działki o nr ewid. 452, obręb Śrem

ustalam
na rzecz Wnioskodawcy

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Opis inwestycji:

- 1) rodzaj: budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami;
- 2) lokalizacja: działka o nr ewid. 452, obręb Śrem, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wyznaczonymi na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;
- 3) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: mieszkaniowo-usługowa.

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

- 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy: wyznaczona jako nieprzekraczalna, ustalona wzdłuż budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce objętej wnioskiem – działka o nr ewid. 452, obręb Śrem i oznaczająca linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być zlokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynku od drogi publicznej, przy czym:

- okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - części budynku takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, szerokość elewacji frontowej¹ budynku, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki, liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
- c) geometria dachu:
- kąt nachylenia głównych połaci dachu: bez zmian, z dopuszczeniem lokalizowania dachu o kącie nachylenia od 40° do 45° na takich elementach dachu, jak lukarny,
 - wysokość głównej kalenicy budynku: bez zmian,
 - układ głównych połaci dachowych: bez zmian, z dopuszczeniem dachu dwuspadowego na takich elementach dachu, jak lukarny,
 - kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu: bez zmian;
- 2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia działki:
- a) na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin,
- b) w strefie średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Śrem wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod nr 543/49/A decyzją z dnia 22.02.1956 r. oraz pod nr 2554/A decyzją z dnia 22.10.1992 r. oraz ujęcia budynku (mieszkalnego) w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951, 1688 i z 2017 r. poz. 1595);

¹Stosownie do art. 61 ust. 5a zdanie drugie u.p.z.p. 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. Front terenu (działki) został oznaczony w załączniku nr 1 do decyzji.

- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) sposób zaopatrzenia w wodę: sieć wodociągowa,
 - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: sieć elektroenergetyczna,
 - c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych: sieć kanalizacji sanitarnej,
 - e) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni do drogi publicznej (gminnej) – ul. Józefa Dutkiewicza, poprzez istniejący zjazd oraz bezpośredni dostęp pieszy do drogi publicznej (gminnej) – ul. Farnej;
 - 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - a) warunki ochrony przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – inwestycja nie może pozbawiać dostępu do drogi publicznej, ani możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności osoby trzecie,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – inwestycja i sposób zagospodarowania terenu powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno – budowlanych, a jednocześnie na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko;
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie

Stosownie do art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie u.p.z.p. oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art.1.

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla lokalizacji inwestycji innych niż celu publicznego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W myśl art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej, a decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji.

Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy Wnioskodawca załączył charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanego obiektu budowlanego oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawioną w formie opisowej i graficznej, która znajduje się w aktach sprawy. Treść wniosku oraz załącznik graficzny do wniosku są ze sobą spójne. W części graficznej Wnioskodawca wskazał również obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Wniosek zatem był kompletny.

Planowana inwestycja polega na wymianie poszycia dachu wraz z budową lukarny w dachu budynku zlokalizowanym na terenie działki o nr ewid. 452, obręb Śrem. Planowana wymiana poszycia dachu dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, oznaczonego na załączniku nr 1 do decyzji.

Charakterystyka planowanej inwestycji na podstawie wniosku:

- kąt nachylenia dachu: bez zmian,
- kąt nachylenia lukarny: od 40° do 45°, dwuspadowy układ.

Przedmiotowy teren o powierzchni 670 m², zgodnie z prowadzoną przez Starostę Śremskiego ewidencją gruntów i budynków stanowi tereny mieszkaniowe B. Teren planowanej inwestycji od strony północnej graniczy z terenami mieszkaniowymi, od strony południowej graniczy z terenem mieszkalnym niezabudowanym, od pozostałych stron graniczy z drogami publicznymi.

Dla terenu projektowanej inwestycji nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, plan ogólny gminy ani nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przeprowadzone zostały analizy: warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wyniki tych analiz znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. sporządzenie projektu decyzji o warunków zabudowy powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 pkt 4. Projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

W decyzji nie ustalono warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych – w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a związanych z:

- 1) ochroną wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 2) potrzebami w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 3) innymi potrzebami w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- 4) ograniczeniami wynikającymi z ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890 i 2375) form ochrony przyrody oraz ustaleń obowiązujących planów ochrony;

5) ograniczeniami wynikającymi z ustalenia w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1963, 1890 i 2029) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;

oraz ochroną obiektów budowlanych na terenach górniczych, w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

ponieważ nie wynikały z nich żadne nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., a mianowicie:

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 rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;

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 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680, 1506, 1688 i 2029), 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.

Stosownie do art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Burmistrz Śremu wyznaczył wokół terenu, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 u.p.z.p.

Front terenu przylega do drogi publicznej (gminnej) – ul. Farnej i wynosi ca 5,8 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu wynosi 17,4 m, czyli mniej niż 50 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały w następujący sposób: w odległości wynoszącej 50 m wokół terenu, którego dotyczy wnioski, spełniając tym samym wymóg, o którym mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Sposób wyznaczenia granic obszaru analizowanego został przedstawiony w formie graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do analizy i załącznik nr 3 do decyzji.

Wyznaczając granice obszaru analizowanego Burmistrz Śremu ograniczył się do zastosowania odległości standardowej, zgodnie z regułą opisaną powyżej, gdyż wielkość tego obszaru jest wystarczająca dla zadośćuczynienia ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego i tej zasadzie służy.

W przypadku, gdy granica obszaru analizowanego przecina działkę ewidencyjną przyjęto, że działka ta zostaje w całości ujęta w obszarze analizowanym.

W tak wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane oraz niezabudowane, przy czym analizie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 - 5 u.p.z.p., zostały poddane tylko działki zabudowane.

Działki niezabudowane zostały pominięte, gdyż w związku z charakterem planowanej inwestycji (zabudowa mieszkaniowa z usługami) nie mogą stanowić podstawy do ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli żadna zabudowa na tych działkach nie powstała.

W tak wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane, które pozwoliły na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy, zgodnie z zasadą określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Analiza warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. dokonana w trakcie prowadzonego postępowania potwierdziła, że zostały one spełnione, bowiem:

1) zabudowa działek sąsiednich, które wraz z terenem planowanej inwestycji tworzą urbanistyczną całość (działki o nr ewid.: 451, 2512; 450; 449; 448/6, 1072/2, 447/2; 448/1; 851; 852; 853; 854; 861/1; 860/2; 860/1; 861/2; 459; 457/2; 455; 454; 460/2; 460/1; 458; 457/1; 456; 425; 426; 427; 428; 429; 430; 424) pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy pod względem kontynuacji funkcji (ta nie ulegnie zmianie, bowiem inwestycja dotyczy jedynie wymiany połączenia dachowej wraz z budową lukarny, a nie funkcji budynku czy terenu) oraz parametrów i cech zabudowy;

2) teren ma zapewniony bezpośredni do drogi publicznej (gminnej) – ul. Józefa Dutkiewicza, poprzez istniejący zjazd i bezpośredni dostęp pieszy do drogi publicznej (gminnej) – ul. Farnej;

3) istniejące uzbrojenie terenu (sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej) jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem inwestycja planowana jest na działce, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Śremskiego stanowi tereny mieszkaniowe B;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) objętym zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi związanym z lokalizacją sieci przesyłowej,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z tym, że sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej (gminnej) – ul. Farnej, położone w granicach obszaru analizowanego, zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, ale także parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu oraz intensywności wykorzystania terenu, poczynione zostały ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dotyczące: określenia linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu. Powyższe ustalenia znalazły odzwierciedlenie w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast wyniki tej analizy, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załączniki nr 2 i 3 do decyzji.

Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji zabudowy terenów sąsiednich. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się budynki mieszkalne z usługami, budynki usługowe, budynki przemysłowe, budynki składów i magazynów oraz budynki gospodarczo-garażowe. W związku z powyższym planowana inwestycja spełnia przesłanki tzw. dobrego sąsiedztwa w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, które ma zagwarantować zachowanie w analizowanym obszarze wymagania ładu przestrzennego.

Ustalenia zawarte w niniejszej decyzji odpowiadają wymogom 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, z 2021 r. poz. 2399).

Linia zabudowy (linia regulacyjna) w rozumieniu § 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia określa nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnej inwestycji, znajdującego się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy. Jest to zaledwie granica obszaru, ale niekoniecznie linia, do której budynki muszą przylegać. Budynki mogą pozostawać w zróżnicowanej relacji przestrzennej (odległości) do linii zabudowy. Wyznaczenie linii zabudowy powoduje wytyczenie na nieruchomości inwestora obszaru, na którym może odbywać się zabudowa (wyrok WSA w Warszawie z dnia 11.01.2017 r. sygn. akt IV SA/Wa 2123/16).

W orzecznictwie sądów administracyjnych co do zasady dominuje pogląd, że w decyzji o warunkach zabudowy nie określa się dokładnego usytuowania planowanego obiektu na działce inwestycyjnej, za wyjątkiem wyznaczenia linii zabudowy – obowiązującej bądź nieprzekraczalnej (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 31.01.2019 r. sygn. akt II SA/Po 731/18).

Dla planowanej inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną wzdłuż istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 452, obręb Śrem, oznaczona jako linię ciągłą, z umieszczonymi stycznie niewypełnionymi trójkątami. Stosownie bowiem do § 3 ust. 3 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 64, poz. 1589) „podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, o których mowa w ust. 1, stosuje się zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. Skoro Norma rozróżnia obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, to nie sposób takich rozróżnień nie stosować przy ustalaniu warunków zabudowy w zakresie obowiązku wyznaczenia linii zabudowy (adekwatnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego).

Biorąc pod uwagę zakres inwestycji analizie poddano tylko parametry budynku, które ulegną zmianie (związane z geometrią dachu).

Geometrię dachu projektowanego budynku ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym występują dachy jednospadowe o kącie nachylenia 15°, 17°, 20°, dwuspadowe o kącie nachylenia 15°, 17°, 20°, 25°, 35°, 40°, 45°, 50° i wielospadowe o nachyleniu 17°, 45°, oraz tzw. płaskie o kącie nachylenia do 12°. Planowana inwestycja charakteryzuje się wymianą poszycia dachu oraz dobudową lukarny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami. W związku z powyższym kąt nachylenia głównych połaci dachu oraz wysokość pozostają bez zmian. Budowa lukarny o kącie nachylenia od 40° do 45°, w harmonijny sposób wpisze się w otoczenie, bowiem budynki bezpośrednio przylegające do budynku objętego wnioskiem posiadają dachy dwuspadowe z lukarną. W związku z powyższym planowana inwestycja w harmonijny sposób wpisze się w otoczenie.

Wnioskodawca w pkt 8.2 wniosku określił przewidywaną dla planowanej inwestycji liczbę miejsc postojowych. Stosownie do § 2 pkt 6 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 ustalony został sposób zapisywania ustaleń decyzji o warunkach zabudowy dotyczących obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej m.in. w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych. Jak wskazuje Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 maja 2019 r. sygn. akt II OSK 1534/17 decyzja o warunkach zabudowy określać ma zasady (warunki). „Takimi zasadami wpływającymi na liczbę miejsc postojowych i urządzenie parkingu będzie np. powierzchnia zabudowy, ilość kondygnacji czy zasady komunikacji dla tej inwestycji. (...) Wymagana ilość miejsc postojowych zależy m.in. od ilości samochodów użytkowników przebywających w budynku stale lub okresowo, która to ilość jest z kolei determinowana takimi cechami budynku, jak liczba lokali mieszkalnych, ich powierzchnia, czy powierzchnia usług. Te wielkości ustalane są natomiast szczegółowo na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zatem szczegółowe określenie ilości miejsc postojowych i sposobu ich zorganizowania (rozmieszczenia) przez organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy stanowiłoby niedopuszczalną ingerencję w kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej.”.

W niniejszej decyzji Burmistrz Śremu nie określił zasad związanych z lokalizacją miejsc parkingowych na terenie inwestycji, bowiem taka potrzeba nie wystąpiła.

Planowane przedsięwzięcie nie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących (potencjalnie albo zawsze) znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071, z 2023 r. poz. 1724). W związku z tym nie zachodził obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określającej środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę, stosownie do art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1719, 1890, 1688, 1906 i 2029) tutejszy organ rozważył, przed wydaniem niniejszej decyzji, czy analizowane przedsięwzięcie, inne niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Otóż, planowana inwestycja:

- 1) zostanie zlokalizowana w zurbanizowanej (przekształconej antropogenicznie) części miasta i dotyczy istniejącego budynku;
- 2) odległa jest od najbliższego obszaru Natura 2000 (pomiar w linii prostej) o ca 1,4 km;
- 3) nie wiąże się z generowaniem jakichkolwiek emisji do środowiska (hałas, pola elektromagnetyczne, substancje), poza krótkotrwałym etapem realizacji inwestycji.

W efekcie tych rozważań uznał, że planowane przedsięwzięcie ze względu na zakres przewidywanego oddziaływania, skalę oraz odległość od obszarów Natura 2000, a także oddziaływanie na elementy środowiska przyrodniczego, z uwagi na występowanie których obszary te zostały wyznaczone, nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na te obszary.

Projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2, pkt 2a i pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., a mianowicie z:

- 1) Wojewódzkim Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- 2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Śremie,
- 3) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego.

Projekt decyzji nie wymagał zaopiniowania przez operatorów, o których mowa art. 5 ust. 5e u.p.z.p.

Projekt decyzji uzyskał stanowisko zarządcy drogi gminnej (ul. Farnej i ul. Józefa Dutkiewicza), którym jest Burmistrz Śremu, w ramach wewnętrznej procedury.

Ponadto, decyzja nie wymagała wcześniejszego uzyskania decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądowno-administracyjnego (vide: wyrok NSA z dnia 12.03.2019 r. sygn. akt II OSK 1024/17; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19.09.2019 r. sygn. akt IV SA/Po 417/19) stronami w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich. Stronami tego postępowania mogą być także, w zależności od okoliczności, właściciele działek niesąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji. O interesie prawnym właściciela działki leżącej w sąsiedztwie działki, której dotyczy postępowanie o wydanie warunków zabudowy, decyduje nie charakter tego sąsiedztwa (bezpośredni, pośredni), ale zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie w sprawie warunków zabudowy ma obowiązek zbadać rodzaj inwestycji, jej rozmiary oraz stopień i zakres jej uciążliwości dla otoczenia, a następnie ustalić, jak daleko sięgać będzie oddziaływanie planowanej inwestycji. Zakres tego oddziaływania pozwala na ustalenie kręgu osób, które mają interes prawny w sprawie. W myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17.01.2019 r. sygn. akt II SA/Po 671/18: „Tylko ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości wynikające z konkretnego przepisu prawa dają podstawę do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym konkretnej inwestycji. Natomiast ograniczenia, które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych nie dają podstawy do uznania danego podmiotu za stronę postępowania w tego typu sprawie, wówczas bowiem istnieje interes faktyczny, a nie interes prawny”.

Zakresem oddziaływania planowanej inwestycji objęty jest teren: działka objęta wnioskiem oraz działki bezpośrednio sąsiadujące o nr ewid.: 451 i 453, obręb Śrem, ze względu na lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z tymi działkami.

Biorąc powyższe pod uwagę za strony postępowania zostali uznani: Wnioskodawca, właściciel działki objętej wnioskiem i działki o nr ewid. 451, obręb Śrem oraz współwłaściciele działki o nr ewid. 453, obręb Śrem.

Stosownie do art. 53 ust. 1a, ust. 1b i ust. 1c u.p.z.p. prawa rzeczowe do nieruchomości oraz dane dotyczące osób, którym te prawa przysługują, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych. Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieuzyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Przepisu art. 34 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

W myśl art. 2 pkt 24 u.p.z.p. nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym jest nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 113 ust. 6 i ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) nieruchomością taką jest nieruchomość w stosunku do której nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe lub jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe.

W postępowaniu ustalono, że właściciel działki o nr ewid. 453, obręb Śrem, nie żyje. Burmistrz Śremu wystąpił do właściwego sądu o udzielenie informacji czy postępowanie spadkowe zostało przeprowadzone. Sąd Rejonowy w Śremie I Wydział Cywilny poinformował o trwającym postępowaniu spadkowym.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Śremu zawiadamiał strony o podejmowanych czynnościach w formie publicznego obwieszczenia.

Ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy, w rozpatrywanej sprawie, dostosowano je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy, uwzględniając wymogi ładu przestrzennego.

Stosownie do art. 56, w związku z art. 64 u.p.z.p. nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Reasumując, Burmistrz Śremu jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest zobowiązany wydać pozytywne rozstrzygnięcie, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, co miało miejsce w analizowanej sprawie. Nadto wnioskowana inwestycja spełnia łącznie ustawowe przesłanki, o których mowa w u.p.z.p.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Stosownie do art. 63 pkt 2 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może, na podstawie art. 127a § 1 k.p.a., 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.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Śremu decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Śremu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

(-) z up. BURMISTRZA

Katarzyna Bednarowicz

naczelnik Pionu Gospodarowania

Przestrzeni i Środowiskiem

/dokument podpisany elektronicznie/

Załączniki:

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,
- załącznik nr 2 – część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- załącznik nr 3 – część graficzna wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
- załącznik nr 4 – dane osobowe stron postępowania (w aktach sprawy).

Sprawę prowadzi:
Sandra Krauze
podinspektor
tel. 61 28 47 190

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z załącznikiem nr 4.
2. aa.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie: 598,00 zł

Data wpłaty: 19.12.2023 r.

Nr rachunku bankowego Urzędu Miejskiego w Śremie:

57 9084 0003 2102 0013 0521 0013





Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Śrem
Jednostka ewid.: 302604_4 Miasto Śrem
Obręb: 0007 ŚREM
Arkusz ewid.: 9
Działka: 452
Id zamówienia: GN.6642.1347.2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚREMSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3026.2001.1
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	20-12-2023r. z up. STAROSTY
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Małgorzata Plezchlewicz Kierownik Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Legenda

-  linia rozgraniczająca teren inwestycji
-  budynek objęty wnioskiem
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  front terenu



Wyniki analizy

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Spełnienie warunków dopuszczających wydanie decyzji o warunkach zabudowy, których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w poniższej tabeli.

Punkt i treść warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1	Spełnienie warunku
pkt 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
pkt 2	teren ma dostęp do drogi publicznej
pkt 3	istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
pkt 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
pkt 5	decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
pkt 6	zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: objętym zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi związanym z lokalizacją sieci przesyłowej / strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu / strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy, o którym mowa w rozporządzeniu 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, z 2021 r. poz. 2399) został przedstawiony w poniższej tabeli.

Wymagania nowej zabudowy	Sposób ustalenia wymagań
Linia zabudowy	zgodnie z § 4 ust. 4: wyznaczona jako nieprzekraczalna, ustalona wzdłuż budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce objętej wnioskiem.
Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	Parametry pozostają bez zmian.
Szerokość elewacji frontowej budynku	
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	
Geometria dachu ustalona odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym	
kąt nachylenia	- głównej połaci dachowej: bez zmian, - lukarna: od 40° do 45°.
wysokość głównej kalenicy	Parametr pozostaje bez zmian.
układ połaci dachowych	- na budynku: bez zmian, - na lukarnie: dwuspadowy.
kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki	Parametr pozostaje bez zmian.

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Śrem
Jednostka ewid.: 302604_4 Miasto Śrem
Obręb: 0007 ŚREM
Arkusz ewid.: 9
Działka: 452
id zamówienia: GN.6642.1347.2023

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Śrem
Jednostka ewid.: 302604_4 Miasto Śrem
Obręb: 0007 ŚREM
Arkusz ewid.: 9
Działka: 452
Id zamówienia: GN.6642.1347.2023

Nazwa organu państwowego zasobu i kartograficznego

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

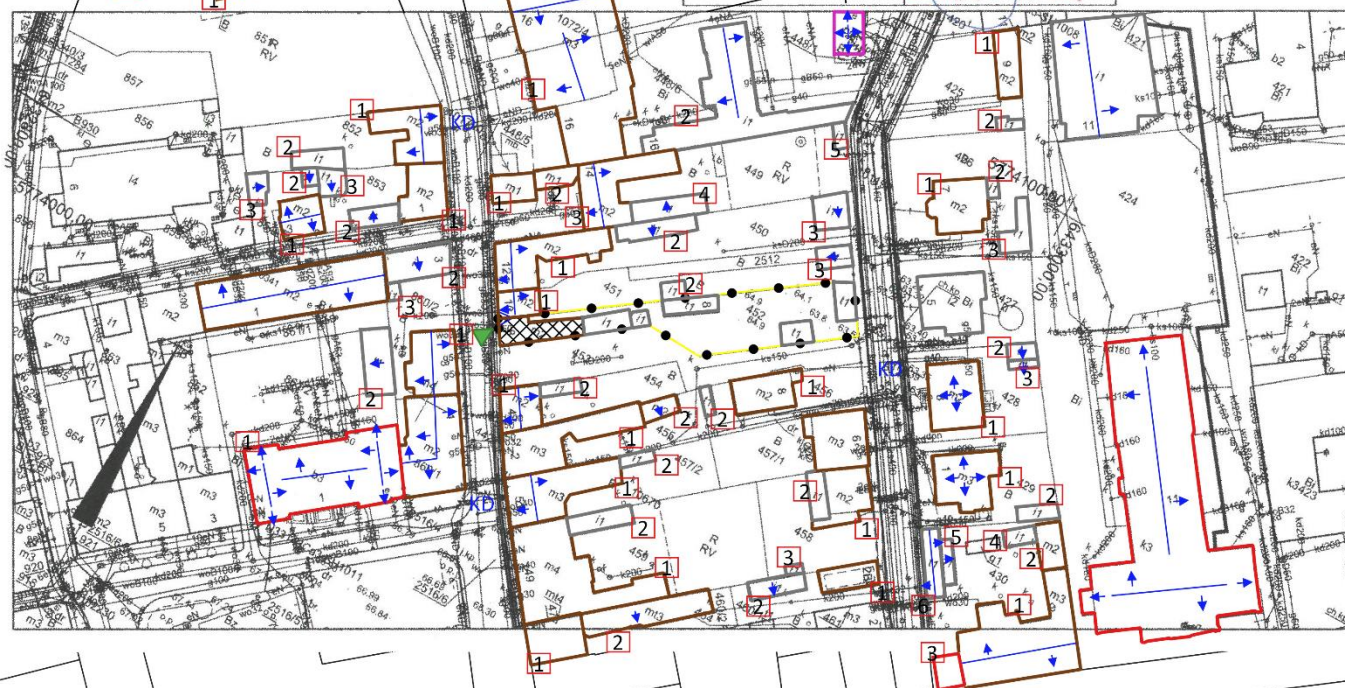
Nazwa materiału

Data wykonania materiału zasobu

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

z up. STAROSTY
Małgorzata Plezchiewicz
Kierownik Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚREMSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3026.2001.1
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	20-12-2023r. <i>z up. STAROSTY</i>
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Małgorzata Plezchiewicz Kierownik Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



Legenda

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- granica obszaru analizowanego
- budynek mieszkalny
- budynek przemysłowy
- budynek składów / magazynów
- budynek gospodarczy / gospodarczo-garażowy / garaż
- budynek usługowy
- kierunek głównej kalnicy
- kierunek spadku połaci dachowej
- droga publiczna
- front terenu