

# **PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

**dla obiektów kubaturowych o funkcji mieszkaniowej  
(w tym także usługowej)**

**Murowana Goślina 2014**

Zamawiający - **Gmina Murowana Goślina**  
Adres - **ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina**

### **PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

Nazwa zamówienia:  
Budowa mieszkań w lokalowym zasobie gminy  
Adres: Gmina Murowana Goślina

Nazwa zamówienia  
według CPV: budynki mieszkalne – projekty i budowa  
Kod zamówienia  
według CPV: 45211000-9- Y009-6  
45100000-8  
45120000-4  
45211350-7 (budynki wielofunkcyjne)  
45223300-9  
45232140-5  
45300000-0  
45400000-0

Zawartość opracowania:

1. Część opisowa
2. Część informacyjna.

Autorzy opracowania:

1. Violetta Szałata.

## **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1.1. Opis ogólny przedmiotu koncesji**

1. Przedmiotem koncesji jest zaprojektowanie i wybudowanie budynków:

1.1. przy ulicy Przemysłowej:

1.1.1. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 815/3, 815/1,815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10, 817/9 w miejscowości Murowana Goślina, Gmina Murowana Goślina (obecnie numery porządkowe budynków 11,13,17) wraz z zagospodarowaniem działek,

lub

1.1.2. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową na działkach 815/3, 815/1,815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10, 817/9 w miejscowości Murowana Goślina, Gmina Murowana Goślina (obecnie numery porządkowe budynków 11,13,17) wraz z zagospodarowaniem działek,

1.2. przy ulicy Rogozińskiej działka 91/25 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem działki

Efektem rzeczowym inwestycji ma być minimum 60 nowych mieszkań.

Wykonanie zadanie polegać będzie w szczególności na:

- sporządzeniu projektów budowlanych w branżach:
  - architektonicznej;
  - konstrukcyjnej;
  - instalacyjnej: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c.o., wentylacyjnej, gazowej, teledacyjnej;
  - instalacyjnej w zakresie sieci zewnętrznych wraz z przyłączami: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej, energetycznej, słaboprądowej, drenażowej, oświetlenia terenu;
  - drogowej w zakresie chodników, parkingów i innych elementów zagospodarowania terenu;
- sporządzeniu projektów wykonawczych;
- sporządzeniu specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych;
- uzyskaniu wszelkich materiałów i uzgodnień niezbędnych do wykonania zadania, w tym: opracowanie aktualnych map do celów projektowych, pozyskanie map stanu prawnego z wypisami z rejestru gruntów, przygotowanie i złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wykonanie koniecznych badań podłoża gruntowego i opracowanie dokumentacji geotechnicznej, uzyskanie warunków technicznych od gestorów mediów;

- uzgodnienie projektu u Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Poznaniu;
- wykonanie robót budowlanych na podstawie ww. dokumentacji.

Wykonawca zobowiązuje się przedstawić do zatwierdzenia przez Zamawiającego koncepcję funkcjonalno - przestrzenną obiektu i koncepcję zagospodarowania terenu przed przystąpieniem do realizacji fazy projektu budowlanego a Zamawiający zobowiązuje się ją uzgodnić.

### **Charakterystyczne parametry określające wielkości obiektów**

W efekcie koncesji ma powstać minimum 60 lokali mieszkalnych.

Powierzchnia użytkowa budynków ma wynosić minimum 3000 m<sup>2</sup>.

Ilość i powierzchnię użytkową poszczególnych mieszkań koncesjonariusz jest zobowiązany uzgodnić z Zamawiającym na etapie wykonania projektu.

Zamawiający dopuszcza zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy stanowiącą załącznik B lokale usługowe w budynkach.

### **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Analizy zabudowy mieszkaniowej działek objętych przedmiotem koncesji są do wglądu w Gminie.

Koncesjonariusz w zakresie zaprojektowania nowych obiektów ponad zapisy zamieszczone w punkcie 1 zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektów, w zakresie wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012,poz.463)
- uzyskania zgody gestorów mediów i warunki podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej .

### **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Budynki mają zapewniać pełnienie funkcji mieszkalnych lub mieszkalno – usługowe w przypadku wariantu z dopuszczeniem funkcji usługowych na parterze budynku przy ulicy Przemysłowej .

## **1.2.Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### **1.2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych**

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynków i dachów miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie rur i przewodów powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie, co najmniej 15 lat.

### 1.2.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Wybudowane w wyniku koncesji budynki mają być trwałe, funkcjonalne i estetyczne.

Architektura ma być kształtowana prostymi i trwałymi środkami wyrazu nawiązującymi lub będącymi w stosunku kompozycyjnym do najbardziej wartościowej architektury lokalnej.

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na wysokim poziomie, a powstałe budynki były elementem promocji gminy. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania Wykonawcy.

W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekaże Wykonawcy całość terenu objętego lokalizacją obiektów .

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni od następstw związanych z budową.

Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych Wykonawca może dokonywać na wysypisko odpadów w miejscowości Białęgi.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia przewidzianego na danych drogach. Wymagane jest również usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów budowy.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym. muszą być zatwierdzone przez Zamawiającego w zakresie koncepcji funkcjonalno - przestrzennej obiektu i koncepcji zagospodarowania terenu, przed przystąpieniem do realizacji fazy projektu budowlanego; dotyczy to także projektu i kolorystyki elewacji.
- przed ich skierowaniem do Wykonawców robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych,
- **wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.

- **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i jego inspektorami nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane, Zamawiający zastrzega sobie możliwość prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz kontroli realizacji zamówienia przetargowego poprzez ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy.

Zamawiający może uczestniczyć w dokonywaniu następujących odbiorów:

- odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbioru częściowego,
- odbioru końcowego,
- odbioru po okresie rękojmi,
- odbioru ostatecznego tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby, budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach.

### **1. 2. 3. Wymagania szczegółowe**

#### **W odniesieniu do dokumentacji technicznej**

Zakres i wymagania ogólne dotyczące części projektowej dokumentacji budowlanej i wykonawczej:

Opracowana dokumentacja musi zawierać wszystkie uzgodnienia sprawdzających rzeczoznawców oraz być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć tj. dla prawidłowej realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami i wiedzą techniczną oraz spełniając wymagania:

- Ustawy z dnia z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2013 r. poz. 1409 ze zm.),
- Ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 Nr 0 poz 647 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2013, poz. 926 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072 ze zm.),
- Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dn. 18.05.2004 r. Dz. U. Nr 130 poz. 1389 ze zm.) w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, ustawy z dn. 19.01.2004 r.,
- Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. 2013, poz. 907 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126),

- Ustawy z dn. 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.),
- Ustawy z dn. 27.04.2001 r., Prawo Ochrony Środowiska (tj. Dz.U. 2013 Nr 0, poz. 1232 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych ( Dz. U. 2012,poz. 463),
- Ustaw: Prawo wodne, Prawo energetyczne, Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- Rzeczoznawców opiniujących i uzgadniających dokumentację,
- Polskich Norm,
- Gestorów mediów (zgody) dotyczących podłączenia obiektów kubaturowych i nie kubaturowych do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, technicznej i układu drogowego.

### **W odniesieniu do przygotowania terenu**

Ziemia z wykopów fundamentalnych winna być wykorzystana na terenie działki budowlanej do nowego ukształtowania terenu. W przypadku znacznego nadmiaru ziemi i niemożności jej wykorzystania na terenie działki budowlanej nadmiar ziemi podlega wywiezieniu na koszt wykonawcy na składowisko odpadów komunalnych w Białęgach (lub po uzgodnieniu z Zamawiającym w inne wskazane przez Wykonawcę miejsce).

### **W odniesieniu do architektury**

Koncesjonariusz zobowiązany jest do stosowania zaleceń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy załącznik nr A, B, C.

Budynki wykonane muszą być na wysokim poziomie jakościowym.

W analizach zabudowy mieszkaniowej działek zaproponowano rozwiązania architektoniczne (dokumenty do wglądu w Gminie).

Budynki muszą spełniać wszystkie wymagania wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, przepisów prawa budowlanego, przepisów określających sposób zapewnienia warunków korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne oraz przepisów pokrewnych.

### **W odniesieniu do konstrukcji**

Konstrukcja budynków musi być wykonana zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych oraz przy zastosowaniu obowiązujących w tej materii przepisów Prawa budowlanego, Norm Polskich, norm technicznych, przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych i aktualnej wiedzy technicznej.

### **W odniesieniu do instalacji**

Prace instalacyjne muszą być wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych oraz przy zastosowaniu obowiązujących w tej materii przepisów Prawa budowlanego, Norm Polskich, norm technicznych, przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych i aktualnej wiedzy technicznej.

Dla ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy przewidzieć kotłownię zlokalizowaną w budynku (opalane gazem lub innym alternatywnym paliwem, sterowane automatycznie).

Wszystkie media dostarczane do mieszkań i lokali mają być indywidualnie opomiarowane z możliwością odcięcia.

### **▪ Instalacja gazowa**

- instalacja gazowa ma być doprowadzona do każdego mieszkania z oddzielnym opomiarowaniem ilości zużytego gazu, w tych budynkach gdzie jest to możliwe.
- **Instalacja elektryczna**
  - instalacja elektryczna musi być doprowadzona do każdego pomieszczenia;
  - instalacja elektryczna powinna posiadać wydzielony pomiar;
  - przewody instalacji elektrycznej muszą być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych, a główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy;
  - przewody muszą być wykonane z miedzi i w osłonach niewydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru;
  - źródła światła (lampy) montowane w korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach technicznych i pomieszczeniach wspólnych, muszą być trwałe i wykonane z materiałów tzw. „wandaloodpornych” oraz dostosowane do funkcji i ogólnego standardu wykończenia obiektu;
  - źródła światła (lampy) w mieszkaniach w nie wchodzi w zakres zamówienia.
- **Instalacje wodne, kanalizacyjne i c. o.**
  - dopuszcza się wykonanie rur instalacji wodnych i ciepłych z tworzywa sztucznego, zapewniających trwałość użytkowania na co najmniej 30 lat. Zamawiający wymaga, aby w tych instalacjach były stosowane zawory kulowe;
  - dopuszcza się wykonanie instalacji kanalizacyjnej z rur z tworzywa sztucznego. Zamawiający wymaga zapewnienia łatwej dostępności do czyszczaczy i odcinków rewizyjnych;
  - przybory i armatura sanitarna powinny być produkcji krajowej o jakości zapewniającej ich bezusterkowe użytkowanie w ciągu 15 lat;
  - dopuszcza się zamontowanie grzejników płytowych stalowych, o zaworach grzejnikowych pozwalających na swobodną regulację dopływu ciepła;
  - kocioł grzewczy powinien zapewnić ciągłą dostawę ciepłej wody użytkowej dla potrzeb sanitarnych oraz do ogrzewania pomieszczeń w sezonie grzewczym. Kocioł grzewczy musi być sterowany automatycznie, a zakłócenia w jego funkcjonowaniu muszą być sygnalizowane;
- **Instalacje kanalizacji deszczowej**
  - dopuszcza się wykonanie na budynkach rynien i rur spustowych z tworzywa sztucznego;
  - dopuszcza się wykonanie przewodów kanalizacji deszczowej z tworzywa sztucznego;
  - wody opadowe z parkingów muszą spełniać wymagania przepisów w zakresie ich czystości;
  - wszystkie przyłącza do obiektów muszą być wykonane pod ziemią i prowadzone w pasie terenu równoległe do drogi dojazdowej i dojścia pieszego.

Standard wykonania przyłączy wodnych, kanalizacyjnych i gazowych zostanie dokładnie określony w wydanych przez gestorów sieci warunkach technicznych przyłączenia oraz w decyzjach o lokalizacji urządzeń obcych.



## **W odniesieniu do wykończenia obiektu**

- wykończenie elewacji budynków: Zamawiający wymaga wykończenia budynków w zakresie elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, detali przy użyciu materiałów o długiej trwałości, gwarantujących wysoki standard i długotrwały efekt estetyczny obiektów;
- wykończenie mieszkań i lokali usługowych: Zamawiający wymaga aby mieszkania i lokale były wykończone w standardzie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie i wynajęcie. Użyte materiały wykończeniowe musi cechować długa trwałość i wysoka estetyka.

## **W odniesieniu do zagospodarowania terenu**

Na działkach należy zaprojektować i wybudować:

- wjazdy drogowe od głównych ulic, drogi i chodniki wewnętrzne na działce (drogi i ciągi pieszne utwardzone kostką betonową) oraz miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców.
- oświetlenie terenu;
- elementy małej architektury (ławki, plac zabaw dla dzieci, stojaki na rowery) oraz zieleni i nasadzenia;

## **2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

Dla działek przeznaczonych na potrzeby realizacji zamówienia Zamawiający przeprowadził analizy urbanistyczne, które są dostępne w Gminie oraz zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, które stanowią załączniki do ogłoszenia koncesji.

Zamawiający oświadcza, że działki budowlane przeznaczone pod budynki mieszkaniowe, są w zarządzie gminy za wyjątkiem działki 91/95 wobec której prowadzona jest komunalizacja (czyli procedura nabycia prawa własności przez Gminę przed Wojewodą). Gmina w tym przypadku zatem zastrzega sobie możliwość wyłączenia powyższej działki z przedmiotu koncesji w przypadku nie uzyskania prawa własności.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot koncesji spełniając wymagania ustawy:

- Ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 nr 0 poz. 647 ze zm.);
- Ustawy z dnia z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj Dz. U. r. 2013, poz. 1409 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2013, poz. 926 z zm.);
- innych pokrewnych ustaw i rozporządzeń;
- Polskich Norm;
- przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych;
- zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

**Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem**

Zamawiający oczekuje, że podmiot koncesji w zakresie zaprojektowania i wykonania zostanie zrealizowany w terminie określonym w harmonogramie będącym załącznikiem do umowy.

**DECYZJA Nr 131/2009**

**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lipca 2009 r.

**Miasta i Gminy Murowana Goślina  
ul. Poznańska 18  
62-095 Murowana Goślina**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid.: 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 oraz 817/9 w miejscowości Murowana Goślina, gmina Murowana Goślina

**ustalam warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr ewid.: 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 oraz 817/9 w miejscowości Murowana Goślina, gmina Murowana Goślina**

**1. Rodzaj zabudowy**

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

**2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu**

budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych

**3. Ustalenia dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**

linia zabudowy	ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak zostało to przedstawione na załączniku graficznym
wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	maksymalnie 30%
udział powierzchni biologicznie czynnej	minimalnie 30% powierzchni biologicznie czynnej
szerokość elewacji frontowej	maksymalnie 25,0m
wysokość do kalenicy	maksymalnie 12,0m
liczba kondygnacji	do trzech kondygnacji nadziemnych

*ef*

	dopuszcza się podpiwniczenie budynków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne
geometria dachu	-dachy dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30° -ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść -dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków
inne	-zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz prefabrykatów betonowych -należy przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym -istniejące budynki planowane do rozbiórki -kolorystyka zespołu budynków oparta na pastelowych barwach pochodzenia naturalnego

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- należy zastosować takie rozwiązania organizacyjne i technologiczne, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny
- na etapie budowy i eksploatacji należy zastosować rozwiązanie chroniące środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

- ze względu na lokalizację planowanej inwestycji na terenie układu urbanistycznego miasta Murowana Goślina wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej.:410/Wlkp/A z dnia 12.02.2007 r. należy uzgodnić projekt inwestycji oraz uzyskać pozwolenie WWKZ na prowadzenie prac budowlanych na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków przed otrzymaniem pozwolenia na budowę

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem WWKZ w Poznaniu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

przyłącze energetyczne	z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez gestora sieci
zaopatrzenie w wodę	z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci
odprowadzanie ścieków bytowych	do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci
obsługa komunikacyjna	jednym zjazdem z ul. Przemysłowej poprzez drogi wewnętrzne

-ilość miejsc parkingowych:	-minimum 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny -dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych w garażu podziemnym
-inne:	-ogrzewanie: gazowe lub inne proekologiczne -wodę opadową i roztopową należy zagospodarować na terenie działek ujętych pod przedmiotową inwestycję -wszelkie kolizje z nadziemnymi i podziemnymi urządzeniami oraz sieciami infrastruktury technicznej należy usunąć na warunkach gestora sieci

### **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane
- decyzja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją
- niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy

### **8. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

-nie dotyczy

### **9. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

- lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji

### **UZASADNIENIE**

Dnia 16 lipca 2009 r., wpłynął wniosek Miasta i Gminy Murowana Goślina, ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr ewid.: 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 oraz 817/9 w miejscowości Murowana Goślina, gmina Murowana Goślina.

Gmina Murowana Goślina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2009.r. powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu w niniejszej sprawie. Strony nie wniosły uwag.

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem 739/2009 z dnia 19 sierpnia 2009 r. nr spr. WN-4151/5343/2009.

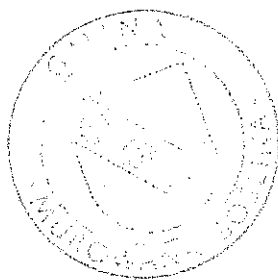
Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

**Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina w terminie 14 dni od jej doręczenia.**

*Projekt decyzji przygotował: mgr inż. arch. Filip Koczorowski (ZOIU nr Z-419)*

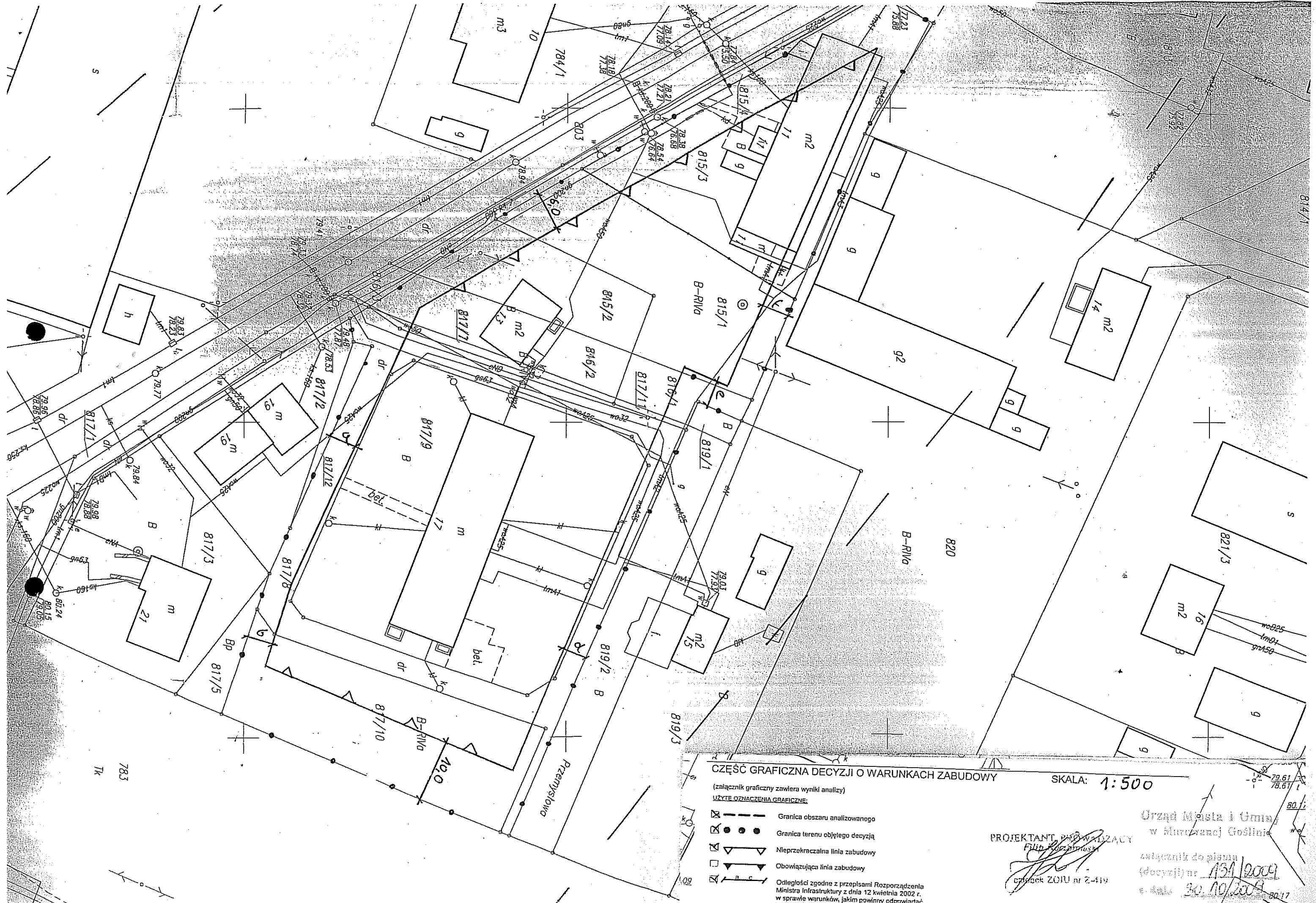
Sprawę prowadzi: Monika Paciejewska



BURMISTRZ  
*[Signature]*  
Tomasz Łęcki

### **Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. PP a/a



**CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**

(załącznik graficzny zawiera wyniki analizy)

**UŻYTE OZNACZENIA GRAFICZNE:**

- Granica obszaru analizowanego
- Granica terenu objętego decyzją
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy

Odległości zgodne z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 74 - 2002 - 7022)

SKALA: 1:500

PROJEKTANT PRZEWADZĄCY  
Filip Kozłowski

członek ZOIR nr 2-419

Urząd Miasta i Gminy  
w Murzecznej Goślinie

załącznik do pisma  
(decyzji) nr 1581/2009  
z dnia 30.10.2009 00:17

Murowana Goślina, dnia 30 grudnia 2013 r.

PP.6730.54.2013

**DECYZJA NR 54.2013**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz 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), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Gminy Murowana Goślina**  
**ul. Poznańska 18**  
**62-095 Murowana Goślina**

**z 12.07.2013r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową na terenie działek o nr ewid. 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 i 817/9 położonych przy ulicy Przemysłowej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina,**  
po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**Ustalam**

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. rodzaj zabudowy: **budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji funkcji usługowej w parterze budynku;**
2. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni przedmiotowego terenu,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): nie wyżej niż 10,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
  - f) szerokość elewacji frontowej pojedynczego projektowanego budynku: nie więcej niż 25,0 m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
  - h) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - i) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie –



dachówka lub dachówkopodobne, nie dotyczy kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść. Zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej,

- j) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 15°- 45°,
  - k) wysokość kalenicy budynku: nie wyżej niż 11,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
  - l) zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
  - m) ustala się elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, zieleni i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie,
  - n) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
- a) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- ze względu na lokalizację inwestycji w strefie urbanistycznej historycznego układu miasta Murowana Goślina, objętego ścisłą ochroną konserwatorską i wpisanego do rejestru zabytków pod nr 410/Wlkp/A decyzją z dnia 04.12.2006 r. i 12.02.2007 r. na wszelkie prace budowlane, remontowe i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Powiatowego Konserwatora Zabytków;
  - zakaz stosowania wielkoformatowych (na szerokości i/lub wysokości) reklam na elewacjach z dopuszczeniem rozwiązań reklamowych o indywidualnym projekcie w obrębie witryn i na wysokości pierwszej kondygnacji niezasłaniających detalu architektonicznego uzgodnionych z konserwatorem zabytków;
  - dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie. Wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych należy złożyć przed wydaniem decyzji – pozwolenia na budowę;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – z ulicy Przemysłowej, lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi tj. UMiG Murowana Goślina,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych – 1,5 miejsca postojowego na każdy 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,

- e) zasilanie w energię ciepłą – nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - f) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - g) gospodarowanie odpadami – nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
  - h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie działki,
  - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
  - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
  - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHIJKLMNOP;
9. ustalenia dotyczące 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: nie dotyczy;
10. inne warunki:
- wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
  - 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, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

## UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina dnia 12.07.2013 r. wpłynął wniosek Gminy Murowana Goślina, ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina w sprawie ustalenia

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową na terenie działek o nr ewid. 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 i 817/9 położonych przy ulicy Przemysłowej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki, której dotyczy wnioski, na podstawie § 3 ust. 1 oraz ust. 2 Rozporządzenie 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) wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa umożliwiająca określenie wymagań dotyczącej nowej zabudowy.

Obszar ten zabudowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi, budynkami usługowymi, produkcyjnymi i magazynowymi. Budynki zlokalizowane są w odległości do ok. 215,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Przemysłową. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi 25%.

Zdaniem organu wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nie naruszy ładu przestrzennego.

Gmina Murowana Goślina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

**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, załączając cztery egzemplarze projektu budowlanego wykonanego przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej należące do izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

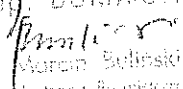
Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli 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).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczętowane załączniki.

Projekt decyzji został sporządzony przez urbanistę Magdalенę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383.

Z OUP BURMISTRZA  
  
Marek Boliński 4  
Burmistrz

**Załączniki:**

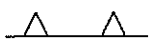

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a



Urząd Miasta i Gminy  
 w Murowanem  
 załącznik do projektu  
 (decyzji) nr 706430.54/2013  
 data 13/12/2013

- Oznaczenia:
- ABCDEF G - linie rozgraniczające teren inwestycji
  - HIJKLMN - nieprzekraczalne linie zabudowy
  -  - odległość wg prawa budowlanego
  -  PB

M. KALINOWSKA  
 Zastępczyni Urzędnicza  
 Izba Urbanistów Z-383

## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

### I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.54.2013

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

**na wniosek Gminy Murowana Goślina, ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina z 12.07.2013 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową na terenie działek o nr ewid. 815/3, 815/1, 815/2, 816/2, 816/1, 817/11, 817/7, 817/8, 817/10 i 817/9 położonych przy ulicy Przemysłowej w Murowanej Goślinie, gmina Murowana Goślina,**  
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działek, których dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowego terenu, nie mniejszej jednak niż 50,0 m; tj. 300,0 m, zgodnie z § 3 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.). Za front przyjęto część przedmiotowego terenu, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na przedmiotowy teren (zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. rozporządzenia). Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie.
- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren zabudowany;
- 3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.)**

#### art. 61 ust. 1

- pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – SPEŁNIONY,
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY,

- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,  
pkt 4 - „odrodlnienie” - teren nie wymaga 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, - SPEŁNIONY,  
pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

**4. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**

- dojazd od strony drogi publicznej – ulicy Przemysłowej;

**5. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć gazociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- linia telefoniczna;

**6. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna i magazynowa;

**7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zabudowa zlokalizowana jest w odległości do ok. 215,0 m od linii rozgraniczającej drogę – ulicę Przemysłową,
- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 25%,
- szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 24,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, atyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 10,0 m,
- wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 11,0 m,
- geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): występują dachy pochyle i płaskie;

**8. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**

*Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.).*

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 12.09.2013r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Murowana Goślina, dnia 2 lipca 2014 r.

PP.6730.22.2014

**DECYZJA NR 22.2014**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz 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), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Gminy Murowana Goślina**  
**ul. Poznańska 18**  
**62-095 Murowana Goślina**

**z 12.03.2014 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki o nr ewid. 91/25 położonej przy ulicy Rogozińskiej w miejscowości Przebędowo, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina, po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji spełnia wymogi art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**

**Ustalam**

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. rodzaj zabudowy: **budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budowa nie więcej niż trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych);**
2. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
  - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): nie wyżej niż 12,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
  - f) szerokość elewacji frontowej pojedynczego projektowanego budynku: nie więcej niż 25,0 m,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
  - h) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach płaski,
  - i) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 12°,
  - j) wysokość całkowita budynku: nie wyżej niż 12,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,



- k) zakaz stosowania ogrodzeń w formie litych murów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg,
  - l) ustala się elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego do brązu włącznie,
  - m) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy prawa budowlanego – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
4. ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:
- a) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c) podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie;
5. ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków;
6. ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostęp do drogi publicznej – z ulicy Rogozińskiej, lokalizację zjazdu należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi tj. UMiG Murowana Goślina,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojedynczego projektowanego lokalu mieszkalnego – 2,
  - c) dostawa wody – z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - d) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - e) zasilanie w energię ciepłą – nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - f) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - g) gospodarowanie odpadami – nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
  - h) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie na terenie działki,
  - i) łączność – przewodowo lub bezprzewodowo,
  - j) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
  - d) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
  - e) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich;
8. linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami ABCDEFGHI;
9. ustalenia dotyczące 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: nie dotyczy;
10. inne warunki:
  - wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt;
  - 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, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

## UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina dnia 12.03.2014 r. wpłynął wniosek Gminy Murowana Goślina, ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki o nr ewid. 91/25 położonej przy ulicy Rogozińskiej w miejscowości Przebędowo, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół działki, której dotyczy wniosek, na podstawie § 3 ust. 1 oraz ust. 2 Rozporządzenie 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) wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa umożliwiająca określenie wymagań dotyczącej nowej zabudowy.

Obszar ten zabudowany jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi. Budynki zlokalizowane są w odległości ok. 5,0 – 108,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Rogozińską. Średnia powierzchnia zabudowy wynosi 15%.

Zdaniem organu wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym nie naruszy ładu przestrzennego.

Gmina Murowana Goślina nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ łącznie są spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ww. ustawy, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych, postanowiono jak w sentencji decyzji.

## POUCZENIE

**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, załączając cztery egzemplarze projektu budowlanego wykonanego przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej należącego do izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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).

Wnioskodawca, 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).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli 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).

Integralną część decyzji stanowią ponumerowane i opieczetowane załączniki.

Projekt decyzji został sporządzony przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383.

### Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg rozdzielnika
3. a/a



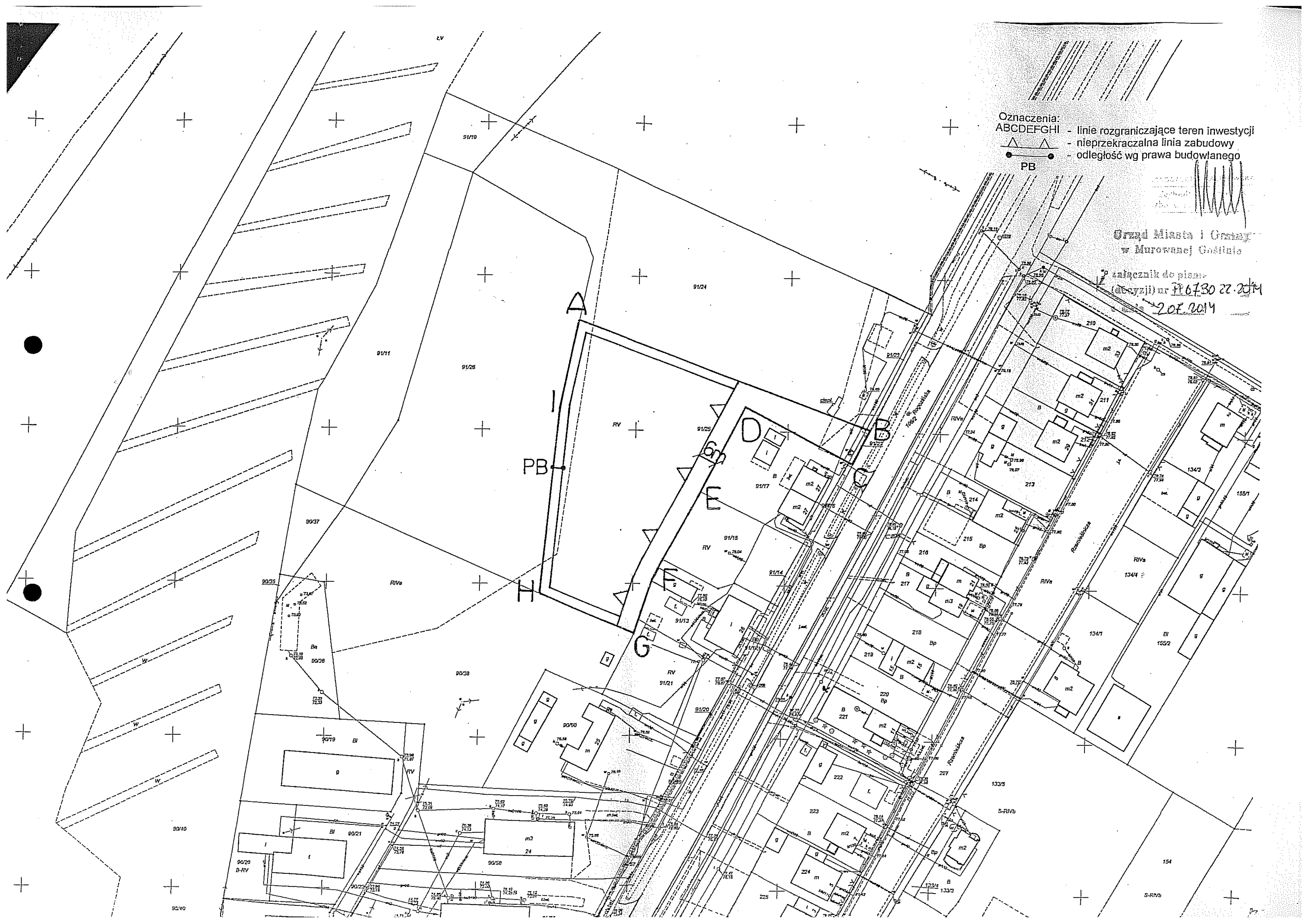
*[Handwritten signature]*  
Zastępca Burmistrza  
Marian Sulecki  
ul. Dąbrowska 10

- Oznaczenia:  
 ABCDEFGHI - linie rozgraniczające teren inwestycji  
 - nieprzekraczalna linia zabudowy  
 - odległość wg prawa budowlanego

PB

Urząd Miasta i Gminy  
 w Murowaniej Górnicy

załącznik do planu  
 (abszycji) nr PL 0730 27.2014  
 2.07.2014



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.22.2014

Na podstawie art. 61 ust. 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

na wniosek Gminy Murowana Goślina, ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina z 12.03.2014r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki o nr ewid. 91/25 położonej przy ulicy Rogozińskiej w miejscowości Przebędowo, obręb Trojanowo, gmina Murowana Goślina, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontowej granicy przedmiotowej działki, nie mniejszej jednak niż 50,0 m, tj. 105,0 m, zgodnie z § 3 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.). Za front działki przyjęto część przedmiotowej działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę (zgodnie z § 2 pkt. 5 ww. rozporządzenia). Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie;
- 2. Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany;
- 3. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.)**

### art. 61 ust. 1

pkt 1 - „sąsiedztwo” - „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” – SPEŁNIONY,

pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – SPEŁNIONY,

- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – SPEŁNIONY,  
pkt 4 - „odrośnienie” - teren nie wymaga 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, - SPEŁNIONY,  
pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

**4. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**

- dojazd od strony drogi publicznej – ulicy Rogozińskiej;

**5. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- sieć wodociągowa,
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć gazociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- linia telefoniczna;

**6. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;

**7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- linia zabudowy istniejących budynków (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 5,0 – 108,0 m od linii rozgraniczającej ulicę Rogozińską,
- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki (obliczona szacunkowo na podstawie mapy):
  - zróżnicowany, średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 15%,
- szerokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej i mapy):
  - zróżnicowana, średnia szerokość elewacji frontowej z tolerancją 20% wynosi 17,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, atyki) istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 4,0 m przy dachach pochyłych, nie wyższa niż 12,0 m przy dachach płaskich,
- wysokość istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): nie wyższa niż 12,0 m,
- geometria dachów istniejącej zabudowy (na podstawie wizji lokalnej): dominują dachy płaskie, występują dachy pochyłe;

**8. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów**

*Inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.).*

Załączniki: część graficzna

Poznań, dn. 09.05.2014r.

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383