



Szamotuły, 8 stycznia 2019 r.

WN.6730.327.2018  
polecony za dowodem doręczenia

## DECYZJA 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), 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 z dnia 6 listopada 2018 r.

**Apteki Przy Kościele sp. z o.o.**  
**ul. Dworcowa 16A**  
**64-500 Szamotuły,**

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku apteki na działkach o nr ewid. 3021/4, 3020/2, 3020/3, obręb Szamotuły, gmina Szamotuły.**

### 1. Rodzaj zabudowy:

zabudowa usługowa.

### 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

rozbudowa i przebudowa budynku apteki

### 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego - określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)	linia zabudowy:	1) istniejąca nieprzekraczalna frontowa linia zabudowy w granicy elewacji frontowej budynku oraz nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 9,0m od drogi o nr ewid. 3021/3, zgodnie z załącznikiem graficznym, (poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię wyznaczającą maksymalne przybliżenie w kierunku ulicy ściany frontowej projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachów itp.);
----	-----------------	--

		2) odległości zabudowy od pozostałych granic działki zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
2)	wielkość powierzchni zabudowy:	maksymalnie 30,0% powierzchni zabudowy terenu objętego decyzją;
3)	udział powierzchni biologicznie czynnej:	minimalnie 15% powierzchni działki;
4)	szerokość elewacji frontowej:	maksymalnie 38,0m;
5)	liczba kondygnacji:	jedna kondygnacja nadziemna;
6)	wysokość budynku:	nie więcej niż wysokość istniejącego budynku;
7)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynku:	nie więcej niż wysokość istniejącego budynku
8)	geometrii dachu:	dach płaski lub skośny jedno- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do ok. 45°. Ustalane parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
9)	inne ustalenia:	brak

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

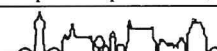
1. nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
2. nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
3. inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1 Z uwagi na położenie wnioskowanego obszaru na terenie zabytkowego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28 czerwca 2007r. pod nr rejestru 486/Wlkp/A., należy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szamotułach o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac na terenie zabytkowego układu urbanistycznego i uzgodnić z WWKZ projekt inwestycji.
- 5.2 Dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia prac archeologicznych podczas realizacji inwestycji. Wniosek o pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych winien być złożony do WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

1)	zaopatrzenie w wodę:	z istniejącej sieci wodociągowej;
2)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
3)	zaopatrzenie 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;
4)	odprowadzanie ścieków:	do sieci kanalizacji sanitarnej;
5)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
6)	gospodarowanie odpadami:	postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7)	obsługa komunikacyjna:	istniejącym zjazdem z drogi publicznej - działki o nr ewid. 3019 (ul. Franciszkańska);
8)	liczba miejsc parkingowych:	bez zmian;
9)	inne ustalenia:	brak.

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

1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej.
2. Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych.
3. Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem.
4. Inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej i dostępu do światła.
5. Inwestycja nie może powodować wzrostu zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

#### **8. 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.

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

Lokalizację przedmiotowej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

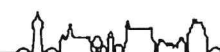
### **UZASADNIENIE**

Do Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły dnia 6 listopada 2018 r. **Apteki Przy Kościele sp. z o.o., ul. Dworcowa 16A, 64-500 Szamotuły**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku apteki na działkach o nr ewid. 3021/4, 3020/2, 3020/3, obręb Szamotuły, gmina Szamotuły.

Gmina Szamotuły 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.

W toku postępowania administracyjnego wystąpiono o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z organem właściwym w zakresie ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu dokonał uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy w sposób wynikający z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), albowiem w ustawowym terminie nie zajął stanowiska w sprawie.



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.

### INFORMACJE

1. Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzja o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
3. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4. Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio.
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
6. Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Szamotułach.

### POUCZENIE

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

Projekt decyzji przygotował: mgr inż. arch. Filip Koczorowski  
posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP  
(zgodnie z art. 60 ust.4 i art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

z up. BURMISTRZA MIASTA I GMINY  
Szamotuły  
*inż. Dariusz Wachowiak*  
Zastępca Burmistrza

#### Załączniki:

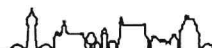
1. Analiza funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### Otrzymują:

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

Sprawę prowadzi:

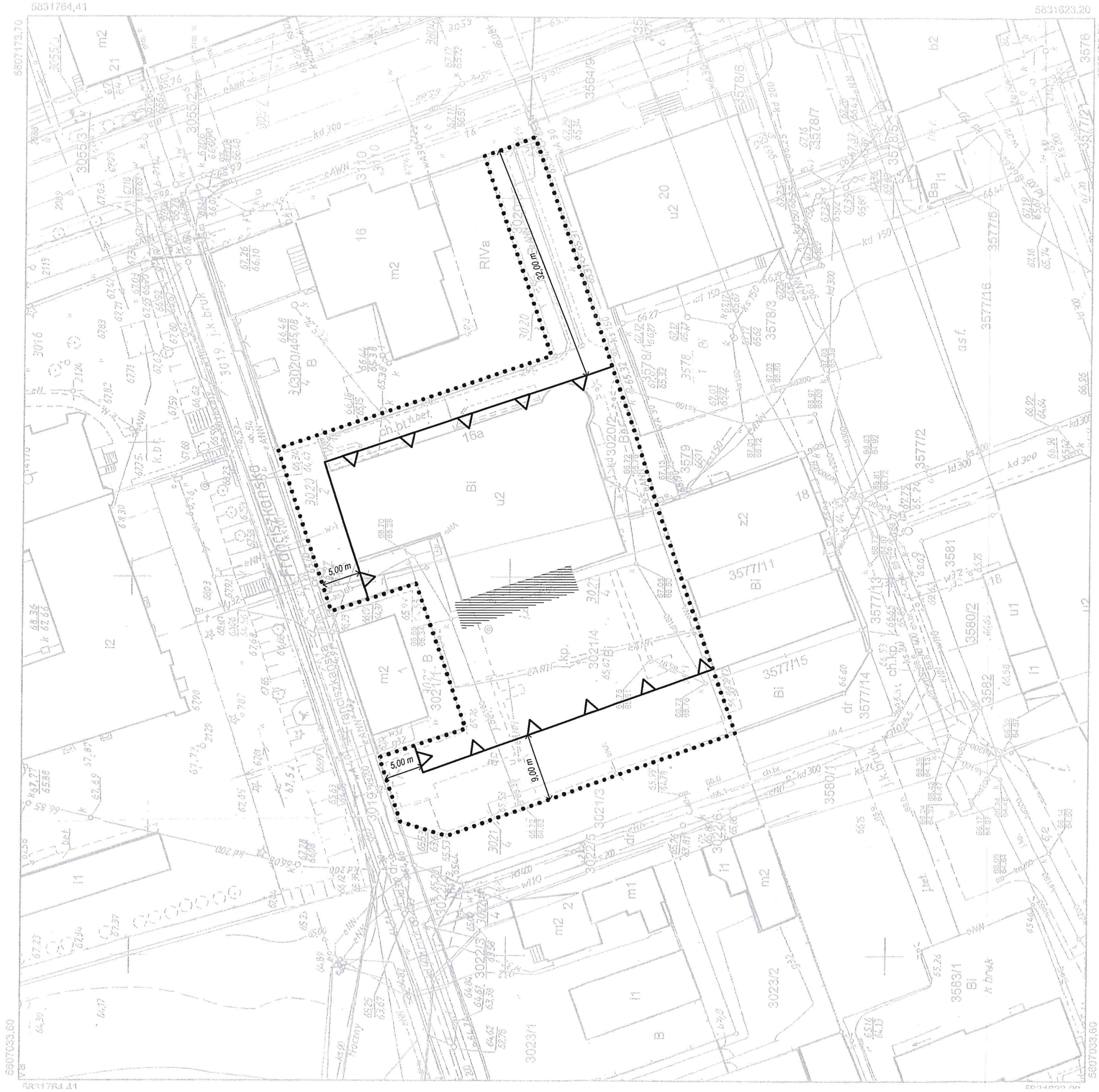
Mateusz Krysiak, tel. 61-29-27-562





Mapa zasadnicza

Skala 1:500



CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR SPRAWY: WN.6730.327.2018 SKALA: 1:500

UŻYTE OZNACZENIA GRAFICZNE  
..... Granica obszaru objętego decyzją  
- - - - - Nieprzekraczalna linia zabudowy  
||||| Proponowane pole zabudowy

BURMISTRZ  
MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY  
64-500 Szamotuły, ul. Dworcowa 26  
CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
WN.6730.327.2018  
z dnia 8 stycznia 2019 r.

podpis .....  
z up. BURMISTRZA MIASTA I GMINY  
Szamotuły  
Inż. Dariusz Wachowiak  
Zastępca Burmistrza

Sporządził: Ewa Szymkowiak  
Szamotuły, dnia 13-11-2018

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii  
z treścią materiału państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA  
POWIATU SZAMOTULSKIEGO

Mapa zasadnicza  
(Nazwa i adres/ulica zasobu)  
P.3024.2015.3602  
tłumytlawo, widocznego i nieustraszonego  
13-11-2018 r.  
(Data wydania kopii)  
EWA SZYMKOWIAK  
Starosta Powiatu Szamotulskiego  
(Inny, niezwolniony i podpisany przez organ)



## Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy znak WN.6730.327.2018 z dnia 8 stycznia 2019 r.

### CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY

przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Natomiast zgodnie z art. 52 ust 2 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa o której mowa powyżej to kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, kopia mapy katastralnej, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000.

#### 1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek z dnia 6 listopada 2018 r. **Apteki Przy Kościele sp. z o.o., ul. Dworcowa 16A, 64-500 Szamotuły**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku apteki na działkach o nr ewid. 3021/4, 3020/2, 3020/3, obręb Szamotuły, gmina Szamotuły.

#### 2. Opis terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem stanowią działki o nr ewid. 3021/4, 3020/2, 3020/3, obręb Szamotuły. Przedmiotowe działki są zabudowane budynkiem apteki. Według ewidencji gruntów i budynków wskazany teren to inne tereny zabudowane Bi.

#### 3. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

Szerokość granicy frontowej wnioskowanego obszaru przylegającej do drogi to 12,93 m. Trzykrotna wartość tej szerokości to zaledwie 38,79m, zatem przyjęto granicę obszaru analizowanego w odległości od granic wnioskowanej działki. Wyznaczono minimalny obszar analizowany, ponieważ jest on spójny pod względem funkcjonalnym i krajobrazowym. Powiększenie obszaru analizowanego nie wpłynęłoby w istotny sposób na sprawę.

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

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 i intensywności zabudowania terenu		
		UWARUNKOWANIA ISTNIEJACE	WYNIKI ANALIZY

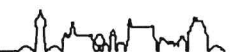


a) Funkcja zabudowy	W obszarze analizy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa, budynki administracji publicznej oraz sakralne.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa, budynki administracji publicznej oraz sakralne.  Wnioskowana rozbudowa i przebudowa budynku apteki.	Tak, warunek spełniony
b) Obowiązująca linia zabudowy dla działek sąsiednich zlokalizowanych przy tej samej drodze publicznej	Na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej, budynki usytuowane w odległości 9,0m granicy frontowej działki.	Linia zabudowy w odległości 9,0m granicy frontowej działki.  Możliwość wyznaczenia linii zabudowy w odległości 9,0 m od granicy frontowej działki.	Tak, warunek spełniony
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla działek w obszarze analizowanym	Powierzchnia zabudowy kształtuje się na poziomie od 17,8% do 100,0% powierzchni działki, przy czym średnio wynosi ok. 39,0%.	Średnia powierzchnia zabudowy w obszarze analizowanym to ok. 39,0% powierzchni działki.  Przedmiotowa inwestycja wiąże się z realizacją zabudowy na ok. 28,34% powierzchni terenu objętego decyzją.	Tak, warunek spełniony
d) Szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym	Szerokość elewacji frontowej budynków kształtuje się na poziomie od 14,0 m do 39,0 m, a średnio wynosi 22,83 m.	Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych to 22,83 m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 18,26 m do 27,39 m. Maksymalnie wynosi 39,0m  Wnioskowane 38,0m elewacji frontowej.	Tak, warunek spełniony
e) Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych zabudowy na działkach sąsiednich	Wysokość elewacji frontowej budynków, rozumianej jako wysokość okapu głównego dachu, kształtuje się w przedziale ok. 8,0 m.	W obszarze analizowanym parametr ten sięga ok. 3,0m.  Wnioskowane rozbudowa nie przekroczy wysokości istniejącego budynku.	Tak, warunek spełniony
f) Wysokość kalenicy lub attyki	Występują budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych. Maksymalnie budynki sięgają wysokości ok. 14,0 m.	Budynki sięgają wysokości maksymalnie ok. 9,0 m.  Wnioskowana rozbudowa nie przekroczy wysokości istniejącego budynku.	Tak, warunek spełniony
g) Geometria dachu – kąt nachylenia i układ połaci dachowych	Występują budynki o dachach płaskich i skośnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do ok. 45°.	Dachy płaskie i skośne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do ok. 45°.  Wnioskowany dach płaski lub skośny jedno- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do ok. 45°.	Tak, warunek spełniony

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej.	Tak
----	--------------------------------------	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 3



3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

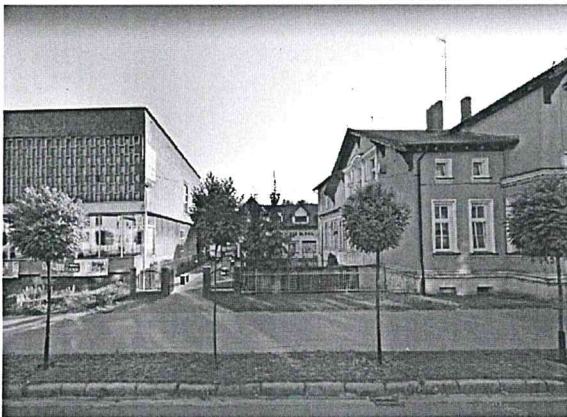
na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 4

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 z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

**ZALĄCZNIK FOTOGRAFICZNY ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**



Widok na działkę o nr ewid. 3020/2



Widok na działkę o nr ewid. 3020/4



Widok na działki o nr ewid. 3578/1, 3578/3



Widok na działkę o nr ewid 3021/1

z up. BURMISTRZA MIASTA I GMINY  
Szamotuły

inż. Dariusz Wachowiak  
Zastępca Burmistrza



Mapa zasadnicza

Skala 1:500



5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70

5607033.60 5831764.41 5831623.20 5607173.70