

26092016
z datą

DECYZJA o warunkach zabudowy

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

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy z działką o nr ewid. 215 i 214/6, obręb Borkowice przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 214/7 obręb Borkowice

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy z działką o nr ewid. 215 i 214/6, obręb Borkowice przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 214/7 obręb Borkowice.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 2.1 Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
 - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
 - budowa budynku gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy z działką o nr ewid. 215 i 214/6, obręb Borkowice
 - budynek gospodarczy: jedna kondygnacja nadziemna
 - budynek mieszkalny jednorodzinny: jedna kondygnacja nadziemna
 - 2.2 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy
 - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późn. zm.)
 - zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
 - należy zachować odległość, co najmniej 4,5 m, pomiędzy ścianą boczną budynku mieszkalnego jednorodzinnego a granicą z działką o nr ewid. 214/6, obręb Borkowice

(północno – wschodnia granica działki 214/7) lub ścianą boczną budynku mieszkalnego jednorodzinnego a granicą z działkami o nr ewid. 258, 259, obręb Borkowice (południowo – zachodnia granica działki 214/7)

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- zakaz składowania jakichkolwiek odpadów
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód
- energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji
- dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną
- dla nowoprojektowanej zabudowy dopuszcza się stosowanie paliwa węglowego przy zastosowaniu nowoczesnych kotłów niskoemisyjnych

2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

- nie dotyczy

2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- obsługa komunikacyjna inwestycji jednym zjazdem z drogi gminnej działki o nr ewid. 213/5, obręb Borkowice
- uzgodnienie lokalizacji zjazdu w Urzędzie Miejskim w Mosinie
- obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestora
- dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe
- przyłącze energetyczne – zgodnie z warunkami przyłączenia ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 8.04.2016 r.. nr 11728/2016/OD5/ZR4
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego do czasu realizacji sieci wodociągowej
- obowiązek podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej
- do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego
- zakaz dokonywania zmian skutkujących przemieszczaniem się wody powierzchniowej lub mas ziemnych z drogi gminnej o nawierzchni gruntowej na teren objęty wnioskiem
- własny obowiązek uzdatnienia wody pitnej stosownie do jej składu chemicznego

2.6 Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- inwestycja nie narusza interesu osób trzecich

2.7 Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

- Burmistrz Gminy Mosina stosownie do wymogu art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227) po rozważeniu czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 stwierdza, że przedsięwzięcie nie oddziałuje potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000.

3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji.

- od strony północnej granice stanowi działka o nr ewid. 213/5
- od strony południowej granice stanowi działka o nr ewid. 215
- od strony wschodniej granice stanowi działka o nr ewid. 214/6
- od strony zachodniej granice stanowi działka o nr ewid. 258, 259

i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Po dokonaniu oględzin w terenie ustala się obszar analizowany obejmujący teren wyznaczony na załączniku graficznym do decyzji. Powyższe działki obsługiwane są z tej samej drogi i sąsiadują ze sobą. Postulowana inwestycja pozwoli na kontynuację funkcji i pozytywnie wpłynie na kształtowanie ładu przestrzennego. Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że działki obszaru analizowanego, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz gospodarczymi i garażowymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została pogłębiona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Jej wyniki przedstawione są w tabeli stanowiącej część załącznika nr 2 do niniejszej decyzji. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że działka, na której postulowana jest niniejsza inwestycja spełnia warunki zawarte w art. 61 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeanalizowaniu wniosku i dokonaniu niezbędnych uzgodnień Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi, stąd też orzeczono jak w sentencji. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został sporządzony przez osobę spełniającą warunki, które są wymienione w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pouczenie:

Stosownie do art. 63 powołanej na wstępie ustawy:

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

Stosownie do art. 65:

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

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

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

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia.

Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, o które należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu



Z UP. Burmistrz
Przewodniczący
Mieloch

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

Pani .

1. Inwestycja: polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy z działką o nr ewid. 215 i 214/6, obręb Borkowice przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 214/7 obręb Borkowice.

2.Lokalizacja : 214/7, obręb Borkowice

2a.Obszar analizowany : działki o nr ewid.214/7, obręb Borkowice wraz z terenami przyległymi. Szerokość frontu działki (terenu objętego wnioskiem) wynosi ok 22 m. Obszar analizowany określono w odległości 3 X 22 m od granic działki. Granice obszaru analizowanego w znacznej części przebiegają po granicach działek ewidencyjnych. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.

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

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Linia zabudowy	Zgodnie z § 4 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa powyżej. W obszarze analizowanym budynki mieszkalne zlokalizowane są w odległości ok. 6,0 m od dróg.	<ul style="list-style-type: none"> - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 213/5, obręb Borkowice zgodnie z załącznikiem graficznym; - dla budynku gospodarczego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 14,0 m od granicy z działką o nr ewid. 215, obręb Borkowice zgodnie z załącznikiem graficznym.
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	Zgodnie z §5 ust.1. rozporządzenia jw. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.	Powierzchnię zabudowy należy ustalić do 30% powierzchni działki.

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. PP-aa

Sprawę prowadzi:

inspektor Marcin Buśka

tel. (61) 8109-572 pok. 120

MB

	<p>Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika powierzchni nowej zabudowy (niż średni wskaźnik) w stosunku do powierzchni działki, jeżeli wynika to z analizy.</p> <p>Średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 25%.</p> <p>W decyzjach o warunkach zabudowy</p>	
Szerokość elewacji frontowej	<p>Zgodnie z §6 powyższego rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w §3 ust. 1.</p> <p>Średnia szerokość elewacji frontowej budynków wynosi ok. 14 m</p>	Szerokość elewacji frontowej należy ustalić: do 15,0 m.
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki	<p>Zgodnie z §7 powyższego rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.</p> <p>Wysokość o której mowa powyżej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.</p> <p>Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.</p> <p>Budynki na działkach obszaru analizowanego posiadają wysokość do okapu ok. 4,0.</p> <p>W decyzjach o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu ustalana był wysokość do okapu maks. 4,0 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - budynek mieszkalny jednorodzinny: ustala się wysokość do attyki: do 4,0 m - budynek gospodarczy: do 5,85 m do okapu
Geometria dachu	<p>Zgodnie z §8 rozporządzenia jw. geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.</p> <p>Budynki w najbliższym sąsiedztwie posiadają dachy dwuspadowe i wielospadowe. Na działce planowany jest budynek gospodarczy z dachem płaskim. Geometria dachu budynku mieszkalnego została ustalona w nawiązaniu do ustalonej geometrii dachu budynku gospodarczego.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ustala się dach płaski - dla budynku gospodarczego ustala się dach o kącie nachylenia połączeń dachowych do 10°

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

<p>art. 61 ust. 1 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - funkcja terenu, parametry, cechy i wskaźniki zabudowy</p>	<p>Działki obszaru analizowanego zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.</p> <p>Inwestor wnioskuje o lokalizację budynku mieszkalnego.</p> <p>Zaproponowana przez Inwestora funkcja kontynuuje funkcję, gabaryty architektoniczne budynków obszaru analizowanego.</p>
---	---

	WARUNEK SPEŁNIONY	
art. 61 ust. 1 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dostęp do drogi publicznej	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa komunikacyjna inwestycji jednym zjazdem z drogi gminnej działki o nr ewid. 213/5, obręb Borkowice - uzgodnienie lokalizacji zjazdu w Urzędzie Miejskim w Mosinie - obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestora - dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe - własny obowiązek uzdatnienia wody pitnej stosownie do jej składu chemicznego 	
	Warunek spełniony	
art. 61 ust. 1 pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzbrojenie terenu	<ul style="list-style-type: none"> - przyłącze energetyczne – zgodnie z warunkami przyłączenia ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 8.04.2016 r. nr 11728/2016/OD5/ZR4 - zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego do czasu realizacji sieci wodociągowej - obowiązek podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego 	
	Warunek spełniony	
art. 61 ust. 1 pkt. 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie	Warunek spełniony
art. 61 ust. 1 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	Warunek spełniony

Z up. Burmistrza
Przemysław Wieloch
 Przemysław Wieloch
 Zastępca Burmistrza