

MOSINA



Burmistrz Gminy
Mosina

Mosina, 5 lutego 2018 r.

PP.1431.3.2018.AP

Ra
Wp
Nr

Rada Miejska w Mosinie
Wpł. dnia 5.02.2018
Nr sprawy BR.00127.44.2018

Sz.P.
Małgorzata Kaptur
Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Mosinie

Stanisław Paweł Puczkowski

Burmistrz Gminy Mosina w związku z pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. o udostępnienie decyzji Burmistrza Gminy Mosina z dnia 15 października 2012 r. nr PP.6730.192.2012.MB, w związku z art. 10 i art. 14 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1764) w załączeniu przekazuje zanonimizowaną kserokopię w/w decyzji.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, Burmistrz Gminy Mosina informuje, że informacja publiczna stanowiąca załącznik do niniejszego pisma została udostępniona:

- przez Burmistrza Gminy Mosina z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Mosinie, Plac 20 Października 1, 62-050 Mosina;
- informację wytworzono w Referacie Planowania Przestrzennego i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Mosinie;
- informację udostępniono przy niniejszym piśmie.

z powierzeniem
Puczkowski
Z up. Burmistrza
Przewodnicząca
Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

1. Adresat
2. PP-aa

Sprawę prowadzi: Anna Prądyńska
Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
Tel. 618 109 572, pok. 120

Urząd Miejski w Mosinie
DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071- j.t. z późn. zm.) 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 2003r.) 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 2003r. 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

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz usługami w parterze budynku w granicy z działką o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 2700/83, obręb Mosina

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz usługami w parterze budynku w granicy z działką o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 2700/83, obręb Mosina.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
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 wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz usługami w parterze budynku w granicy z działką o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: do trzech nadziemnych
 - 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.)
- koncepcję zabudowy należy uzgodnić w Urzędzie Miejskim w Mosinie

2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi

- zakaz składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów
- zakaz prowadzenia przedsięwzięć, które mogą spowodować zanieczyszczenia bezpośrednie lub pośrednie wód podziemnych lub zmniejszyć ustalone zasoby wód
- do ogrzewania obiektów kubaturowych należy stosować - gaz lub inne paliwo ekologiczne

2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

- nie dotyczy

2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- obsługa komunikacyjna odbywać się będzie jednym zjazdem z działki o nr ewid. 2700/35, obręb Mosina
- obsługa piesza inwestycji w zakresie mieszkań i usług również od strony działki o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina
- zakaz lokalizacji bram garażowych na poziomie parteru od strony budynku określonych obowiązującymi liniami zabudowy
- przyłącze energetyczne – zgodnie z pismem ENEA Operator z dnia 18.11.2008r. Nr zapewnienia dostawy: 3368/2008
- przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne – zgodnie z pismem AQUANET S.A. z dnia 9.12.2008 r. numer sprawy IT/80-1/2722/2008
- zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu inwestycyjnego na drogę gminną
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestora
- uzgodnienie lokalizacji zjazdu w Urzędzie Miejskim w Mosinie
- dla każdego lokalu mieszkalnego należy zapewnić co najmniej dwa miejsca postojowe lub garażowe łącznie natomiast dla usługowego należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej

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

- nie dotyczy

3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji.

- od strony południowej granice stanowi działka o nr ewid. 2700/35
- od strony zachodniej granice stanowi działka o nr ewid. 2700/35
- od strony północnej granice stanowi działka o nr ewid. 2699/10
- od strony wschodniej granice stanowi działka o nr ewid. 2700/82

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

4.1. Linia nowej zabudowy

- obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości

- (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna oraz innych detali wystroju architektonicznego),
- ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 2700/35, obręb Mosina oraz stanowiącą granicę działki o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina, zgodnie z załącznikiem graficznym
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych
 - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 2700/35, obręb Mosina zgodnie z załącznikiem graficznym

4.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

- możliwość zabudowy działki do 60 %

4.3 Szerokość elewacji frontowej

- 55 – 60 m oraz 45 – 50 m zgodnie z załącznikiem graficznym

4.4 Parametry elewacji frontowej

- dla projektowanego budynku ustala się wysokość do okapu: 11 - 12,5 m

4.5 Geometria dachu

- dla projektowanej inwestycji ustala się dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 22°
- ustalone kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą kaferków, naczółków, zadaszeń wykuszy i wejść głównych do budynku

UZASADNIENIE

wniosek o wydanie

decyzji o warunkach zabudowy warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz usługami w parterze budynku w granicy z działką o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 2700/83, obręb Mosina.

Po dokonaniu oględzin w terenie ustala się obszar analizowany obejmujący teren działek oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej 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.

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 analiza warunków i zasad

zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Po przeanalizowaniu wniosku oraz po dokonaniu niezbędnych uzgodnień Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że przedmiotowa inwestycja lokalizowana jest na podstawie kontynuacji funkcji oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi, dlatego orzeczono jak w sentencji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 powołanej na wstępie ustawy:

Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

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.

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

Załączniki:

1. Załącznik graficzny
2. Załącznik nr 2

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika
2. PP-aa

Sprawę prowadzi:

inspektor Marcin Buśka

tel. 8-109-572 pok. 120

z up. Burmistrza

mgr inż. Szymon Katarajczak
Zastępca Burmistrza

Załącznik nr 2 do decyzji z dnia 15 października 2012 r., nr PP.6730.192.2012.MB

Na podstawie art. 61 ust. 6, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), po przeprowadzeniu oględzin w terenie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu podczas której ustalono co następuje:

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Analiza przeprowadzona została na podstawie 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.

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oraz usługami w parterze budynku w granicy z działką o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 2700/83, obręb Mosina.

2. Spełnienie warunków Art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późn. Zm.)

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

Na podstawie Art. 61 ust.1, 2, 3, 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WYNIKI ANALIZY

1)	Co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu		
a) Funkcja zabudowy	Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej		
b) Linie zabudowy	Obowiązująca	w odległości 6,0 metrów od granicy z działką o nr ewid. 2700/35, obręb Mosina oraz stanowiącą granicę działki o nr ewid. 2700/82, obręb Mosina, zgodnie z załącznikiem graficznym	
	Nieprzekraczalna	w odległości 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 2700/35, obręb Mosina zgodnie z załącznikiem graficznym	TAK
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	- możliwość zabudowy działki do 60 % jej powierzchni		
d) Szerokość elewacji frontowej	Ograniczona odległościami od granic ustalonymi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim	55 – 60 m oraz 45 – 50 m zgodnie z załącznikiem graficznym	
	powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie		
e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	- wysokość do okapu: 11 - 12,5 m		
f) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)	dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 22°		
2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej		TAK
3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego		TAK
4)	Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1;		TAK
5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi		TAK

Za wójta Burmistrza

 Andrzej Ratajczak
 Wójt Burmistrza