

URZĄD MIASTA

05.2007 r.

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1 i 2, art.61 ust.1, art.53 ust.3 i 4 pkt 9, art.54 i art.55 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r. nr 80, poz.717), 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.z 2003r. nr164, poz.1588), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.z 2003r. nr 164, poz.1589) i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U.z 2000r. nr 98, poz.1071 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: **rozbiórka istniejącej zabudowy i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami**

ustala się następujące warunki zabudowy działek

dla zabudowy kubaturowej oraz działek:

dla realizacji połączeń infrastruktury technicznej, stanowiących własność: a)

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

Rodzaj inwestycji: rozbiórka istniejącej zabudowy i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i infrastrukturą techniczną

2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenu** wynikające z analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 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.z 2003r. nr164, poz.1588) – jak na załączniku graficznym oraz z przepisów odrębnych:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego rozumianego jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (art.2 pkt 1 ustawy) – także w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki i detalu architektonicznego

- linia zabudowy – w odległości ok.9m od krawędzi jezdni jak na zał. graficznym,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy ok.0,30,
- szerokość elewacji frontowej (uwzględniając odległości, wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), 32m ± 20%,

- wysokość całkowita górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do gzymsu lub attyki budynku projektowanego ok. 16. m w stosunku do rzędnej ul.
- geometria dachu: dach płaski..

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania obowiązującego Prawa budowlanego, warunków technicznych i norm, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami). Rozwiązania konstrukcyjne na podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. (Dz.U.z 1998r. nr 126, poz.839).

Inwestor powinien wykazać się prawem do dysponowania działką nr ... przylegającą do pasa drogowego ... i stanowiącą własność ... poprzez którą teren objęty przyszłą inwestycją łączy się z drogą publiczną.

b) ustalenia dotyczące :

- **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:** projekt budowlany powinien uwzględniać układ zieleni wysokiej, istniejącej w obrębie działki (inwentaryzacja), jej ew. wycinka na warunkach określonych przez Wydział Ochrony Środowiska ...
- **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** budynek przy ... przeznaczony do rozbiórki znajduje się w ewidencji nieruchomości dóbr kultury ... - należy uzyskać opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków.

c) warunki obsługi w zakresie :

- **komunikacji**, w tym powiązanie z miejskim układem drogowym, miejsca postojowe: na podstawie wytycznych z Wydziału ... uzyskanych po wszczęciu postępowania ... :

- obsługa komunikacyjna inwestycji jednym wjazdem,
- należy opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z prognozą ruchu i określeniem wpływu planowanej inwestycji na istniejący układ komunikacyjny; w przypadku pogorszenia warunków spowodowanych planowaną inwestycją inwestor zostanie zobowiązany do przebudowy układu drogowego zgodnie z art.16.1 ustawy o drogach publicznych (j.t. Dz.U. nr 204 z 2004r., poz. 2086 z późn. zmianami),
- na terenie działki inwestora zaprojektować miejsca postojowe w ilości:
 - dla funkcji mieszkalnej: 1,5 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny; min.30% miejsc należy zlokalizować na zewnątrz budynku,,
 - dla funkcji usługowo-handlowej: 3 miejsca/100m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe/1 punkt usługowy, 1 miejsce /3 osoby zatrudnione,
- plan zagospodarowania terenu oraz projekt drogowy opracowany zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 z dnia 14.05.1999r.) należy uzgodnić w Wydziale ...
- przebieg planowanych w pasie drogowym sieci przyłączy oraz projekt organizacji placu budowy należy uzgodnić w Wydziale ...

- infrastruktury technicznej :

- Przyłącza instalacyjne oraz odprowadzenie wód opadowych należy projektować na bazie warunków technicznych uzyskanych od gestorów poszczególnych sieci z uwzględnieniem istniejących sieci uzbrojenia podziemnego (wymagane odległości; ew. przełożenia sieci w uzgodnieniu z ich gestorami):

***** gospodarka wodno-ściekowa:**

- możliwość podłączenia do przewodu wodociągowego ... oraz kanału ściekowego ... w ul. ...
- sposób zagospodarowania wód opadowych na podstawie pisma ... Wydziału ...

1. inwestor zobowiązany jest do zagospodarowania odpadów pochodzących z rozbiórki istniejących obiektów zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz.U. nr 62, poz. 628 z późn. zmianami); wymagane jest złożenie stosownego oświadczenia w powyższej sprawie;
2. w rejonie planowanej inwestycji najbliższy miejski kanał deszczowy znajduje się w ul. [redacted] odprowadzenie wód opadowych do w/w kanału na warunkach, o które inwestor winien wystąpić do Wydziału [redacted]
3. wody opadowe można zagospodarować na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami § 28 ust.2 rozwinętych w § 126 rozporządzenia ministra Infrastruktury z dn. 12.04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz.690 z późn. zmianami) z uwzględnieniem § 29 w/w rozporządzenia w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska [redacted] sposób zagospodarowania wód opadowych winien zostać określony po analizie miejscowych warunków gruntowych;
4. projekt budowlany z planem zagospodarowania terenu przedłożyć do uzgodnienia w Wydziale [redacted]

***** gospodarka energetyczna:**

- istnieją techniczne możliwości dostawy gazu z istniejącego przyłącza [redacted] po jego przebudowie lub z gazociągu [redacted]
- [redacted] jest możliwość przyłączenia inwestycji do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- zasilanie energetyczne – na warunkach „ENERGI” S.A.

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich: projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy – Prawo budowlane, z uwzględnieniem ochrony przed :

- pozbawieniem:

- dostępu 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby

e) wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:

- w zakresie higienicznym i zdrowotnym (dla funkcji usługowej),
- w zakresie BHP (dla funkcji usługowej),
- w zakresie ochrony przeciwpożarowej (dla funkcji usługowej),
- z gestorami sieci znajdującymi się w rejonie inwestycji,
- Wydział [redacted]
- Wydział Dróg [redacted]
- Wydział [redacted]
- Wydział Ochrony Środowiska [redacted] (w zakresie zieleni),
- Wydział Geodezji [redacted] - Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej
- [redacted]

f) ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości (tzw. opłata planistyczna) wynoszącą 30%.

uzasadnienie



Inwestycja objęta niniejszą decyzją jest przewidziana do realizacji w obszarze terenu spełniającego warunki, o których mowa w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co potwierdza analiza obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 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.z 2003r. nr164, poz.1588) będąca załącznikiem do decyzji. Warunki obsługi komunikacyjnej zostały określone przez zarządcę drogi – pismo nr [REDACTED].

Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich przy uwzględnieniu w projekcie budowlanym warunków zawartych w decyzji, w szczególności w p.2d.

W trakcie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń. Warunki zabudowy zawarte w decyzji zostały zaopiniowane przez Wydział Urbanistyki – pismo [REDACTED].

Inwestycję można zrealizować na przedmiotowym terenie po spełnieniu wszystkich warunków niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Może być ona przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji. W przypadku, o którym mowa w art. 65 ust.1 ustawy tut. organ stwierdza wygaśnięcie decyzji.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego zawierającego: informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi opracowanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz.U.z 2003r. nr 120, poz.1133 oraz zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy – Prawo budowlane,
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U.z 2003r. nr 120, poz.1127),
- 3) decyzję o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w [REDACTED] za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji po uiszczeniu należnej opłaty skarbowej.

Załącznik :

1. mapa sytuacyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa
3. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

Otrzymują :

opracowanie: [REDACTED]