

Pobiedziska, ... 22 WRZ. 2015

Urząd Miasta i Gminy w Pobiedziskach
stwierdza, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna z dniem 09.10.2015r.

**DECYZJA NR 123.2015
o warunkach zabudowy**

Pobiedziska dnia 29.07.2016r. f

Na podstawie art. 59 ust. 1. w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora:

**Gminy Pobiedziska
ul. Kościuszki 4
62 – 010 Pobiedziska**

z 28.05.2015r. (data wpływu do tut. Urzędu 02.06.2015r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budowy dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na terenie działki o nr ewid. 208/3, obręb Polska Wieś, gmina Pobiedziska,
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. ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu: **rozbiórka istniejącego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, budowa nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budowa nie więcej niż dwóch zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;**
2. rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy oraz budynki przeznaczone do rozbiórki określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
 - b) frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 321014P o nr ewid. działki 209,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 22% powierzchni pojedynczej nowoprojektowanej działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni pojedynczej nowoprojektowanej działki,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (spodu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu): 2,80 – 4,0 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, dopuszcza się zmniejszenie tej wysokości dla ewentualnej części garażowej, zadaszenia nad wejściem, tarasu itp.,
 - f) szerokość elewacji frontowej pojedynczego projektowanego budynku: nie więcej niż 12,0 m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze,

du

- h) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych: dach dwuspadowy o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, pokrycie – dachówka lub dachówkopodobne,
 - i) kąt nachylenia głównych połaci dachu: 35°-45°,
 - j) wysokość kalenicy budynku: nie wyżej niż 8,50 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - k) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego prostopadłe do bocznych granic działki,
 - l) 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) 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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 ze zm.),
 - b) w czasie realizacji inwestycji oraz podczas eksploatacji budynku należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczenie do niszczenia lub uszkodzania jej powierzchni, niekorzystne przekształcanie jej budowy w wyniku składowania odpadów oraz poprzez odprowadzanie ścieków,
 - 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 drogi publicznej gminnej Nr 321014P o nr ewid. działki 209, przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi lokalizację zjazdów z przedmiotowej działki o nr ewid. 208/3 na drogę publiczną gminą Nr 321014P o nr ewid. działki 209,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych w granicach przedmiotowej działki – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestora sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi otrzymanymi od gestora sieci,
 - e) ogrzewanie budynku – przy zastosowaniu tzw. paliw proekologicznych (gaz, prąd, olej, odnawialne źródła energii itd.) zgodnie z w/w warunkami technicznymi i przepisami szczegółowymi,
 - f) sposób odprowadzenia ścieków – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z par. 26.3 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z Działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia,
 - g) sposób odprowadzenia wód powierzchniowych – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z §28.2 w/w rozporządzenia,

- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony; odprowadzenie wód opadowych zgodnie z Działem II rozdziałem 5 w/w rozporządzenia a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469),
- h) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 21) oraz z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 391 ze zm.),
 - 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 ABCD;
9. ustalam okres ważności decyzji: **bezterminowo**;
10. inne warunki:
- ze względu na możliwość występowania drenażu, budowa przedmiotowej inwestycji powinna przebiegać zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469), a w szczególności z Działem I Rozdziałem 3 oraz Działem IV Rozdziałem 1 ww. ustawy;
 - 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

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym planem miejscowym. Zostały spełnione wszystkie warunki art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę obszaru wokół terenu objętego wnioskiem i na jej podstawie ustalono warunki zabudowy.

Decyzja została uzgodniona z właściwymi organami. W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły uwag.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.



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 pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pobiedziska 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 opieczetowane załączniki.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyniki analizy

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a

Projekt decyzji sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

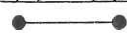
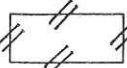
wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383



Zur. BURMISTRZA
Miasta i Gminy Pobiedziska
mgr Zbigniew Zastolny
Zastępca Burmistrza

Gm. POBIEDZISKA woj. poznańskie

ZAŁĄCZNIK
do sprawy Nr RIIPP.6730.88.2015.BF

- Oznaczenia:
- 2 ABCD - linie rozgraniczające teren inwestycji
 -  - nieprzekraczalna linia zabudowy
 -  - odległość wg prawa budowlanego
 - PB  - budynki przeznaczone do rozbiórki

Miasto POBIEDZISKA
Zachodni Okręgowa
Izba Urzędowa 2-287

Z up. RIIPP.6730.88.2015.BF
Miasta i Gminy Pobiedziska
mgr Zbigniew Zaleski
Zastępca Burmistrza

Załącznik do decyzji Nr 123 2015
RIIPP.6730.88.2015.BF
z dnia 22 WRZ. 2015

