

Nowy Tomyśl, 11.12.2014r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY nr 398/2014

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2013r., poz. 267 – j.t.)

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 października 2014 r. Nowotomyskiego Ośrodka Kultury ul. Tysiąclecia 3, 64-300 Nowy Tomyśl
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 oraz w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

ustalam dla

Nowotomyskiego Ośrodka Kultury
ul. Tysiąclecia 3, 64-300 Nowy Tomyśl

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury**, na działce o nr ewid. 467 w Borui Kościelnej przy ul. Wolsztyńskiej

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa usługowa

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) **Rodzaj inwestycji:** przebudowa i rozbudowa budynku Wiejskiego Domu Kultury

b) **Linia zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym):

- nieprzekraczalna – wyznaczona w odległości 5m od granicy frontowej działki, zgodnie z załącznikiem graficznym;

c) **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki lub terenu:**

- powierzchni zabudowy powiększona o podjazd dla niepełnosprawnych – maks. 15 m²,

d) **Szerokość elewacji frontowej:**

- ustala się max 25m

e) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**

- dla istniejącego budynku - bez zmian,

- dla zadaszenia tarasu oraz schodów wejściowych ustala się wysokość max 5m;

f) **Geometria dachu:**

- dla istniejącego budynku - bez zmian;

- dla zadaszenia tarasu oraz schodów ustala się dach o spadku połaci dachowych do 15°

g) **Miejsca parkingowe:**

- na dotychczasowych zasadach;

h) **Inne:**

- w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację zadaszenia istniejącego tarasu i schodów wejściowych oraz wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych,

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.)

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- stosować przepisy m.in. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.), Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2012 poz. 145 ze zm), Ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 j.t.),

- inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, z uwagi na fakt, że na terenie gminy Nowy Tomyśl nie znajdują się tereny wchodzące w skład obszaru Natura 2000.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Nowego Tomyśla

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi wojewódzkiej - ul. Wolsztyńska (dz. nr 457/1) – istniejącym zjazdem
- zaopatrzenie w media
 - a) sieć energetyczna – z istniejącego przyłącza
 - b) sieć wodociągowa - z istniejącego przyłącza
 - c) kanalizacja sanitarna – do istniejącego przyłącza
 - d) odprowadzenie wód opadowych – po terenie własnej działki
 - e) odpady stałe – segregacja odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia oraz usuwanie ich zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym w gminie;

6. Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie ochrony interesów osób trzecich.

Należy chronić interesy osób trzecich przed:

- a) 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,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- Ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem terenu usunąć na warunkach gestora sieci staraniem inwestora lub uzgodnić w niezbędnym zakresie

UZASADNIENIE

Dnia 16 października 2014r. Nowotomyski Ośrodek Kultury ul. Tysiąclecia 3, 64-300 Nowy Tomyśl, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury, na działce o nr ewid. 467 w Boru Kościelnej przy ul. Wolsztyńskiej.

Dla wnioskowanego terenu z dniem 01.01.2004r. stracił ważność miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego wsi Boruja Kościelna (uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy w Nowym Tomyślu Nr IV/22/89 z dnia 08.02.1989r., Dz. U. Woj. Pozn. Nr 16 z dnia 14.12.1989r. Poz. 278) w związku z tym rozpatrzenie przedmiotowego wniosku odbyło się zgodnie z art. 59 ust. 1 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół części działki, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.). W tak wyznaczonym terenie dominuje pierzejowa zabudowa mieszkalna jedno i wielorodzinna z usługami. Budynkom mieszkalnym często towarzyszą zabudowania pomocnicze o zróżnicowanym charakterze i powierzchni. Analizowane budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają dwie kondygnacje nadziemne z dachem płaskim i skośnym oraz wysokość maksymalnie 7m. Natomiast zabudowania wielorodzinne posiadają max III kondygnacje i wysokość ok. 11m. Objęty wnioskiem Wiejski Dom Kultury posiada jedną kondygnację nadziemną i jest zrealizowany z dachem płaskim. W ramach planowanej inwestycji przewiduje się zadaszenie tarasu położonego od strony bocznej południowej elewacji budynku, zadaszenia schodów wejściowych od strony frontowej oraz wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych. Planowane

zadaszenie o wysokości max 5m nie przewyższy istniejącego budynku. Po analizie bezpośredniego sąsiedztwa uznano, że możliwe jest dopuszczenie w takim kontekście przestrzennym nowej inwestycji we wnioskowanym zakresie. Obiekt kontynuujący parametry sąsiednich budynków w tym wielkości powierzchni zabudowy, wysokości, geometrię dachu oraz linię zabudowy stanowi właściwe uzupełnienie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zlokalizowanej w analizowanym obszarze.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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. Wyznaczone parametry zabudowy dla niniejszego przedsięwzięcia w pełni respektują zastany ład przestrzenny. Tym samym dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskodawca zapewnił obsługę inwestycji z istniejących przyłączy i urządzeń na działce. Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez Beatę Horoszko-Makarską, uprawnień nr Z - 344.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) są spełnione.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Nowego Tomysła jest obowiązany, za zgodą strony na rzecz, której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem prac należy wystąpić do Starosty Powiatu Nowotomyskiego. Do wniosku należy załączyć dokumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013r., poz. 1409).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Nowy Tomyśl w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z up. Burmistrza
Wojciech Ruta
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Załączniki:

1. załącznik nr 1 – mapa syt-wys w skali 1:1000,
2. załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego
3. załącznik nr 3 - część graficzna do załącznika nr 2

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Wnioskodawca
2. aa

Przygotowała:

mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska
nr upr. Z-344

BHM / SJ

sporządzono 11.12.2014r.

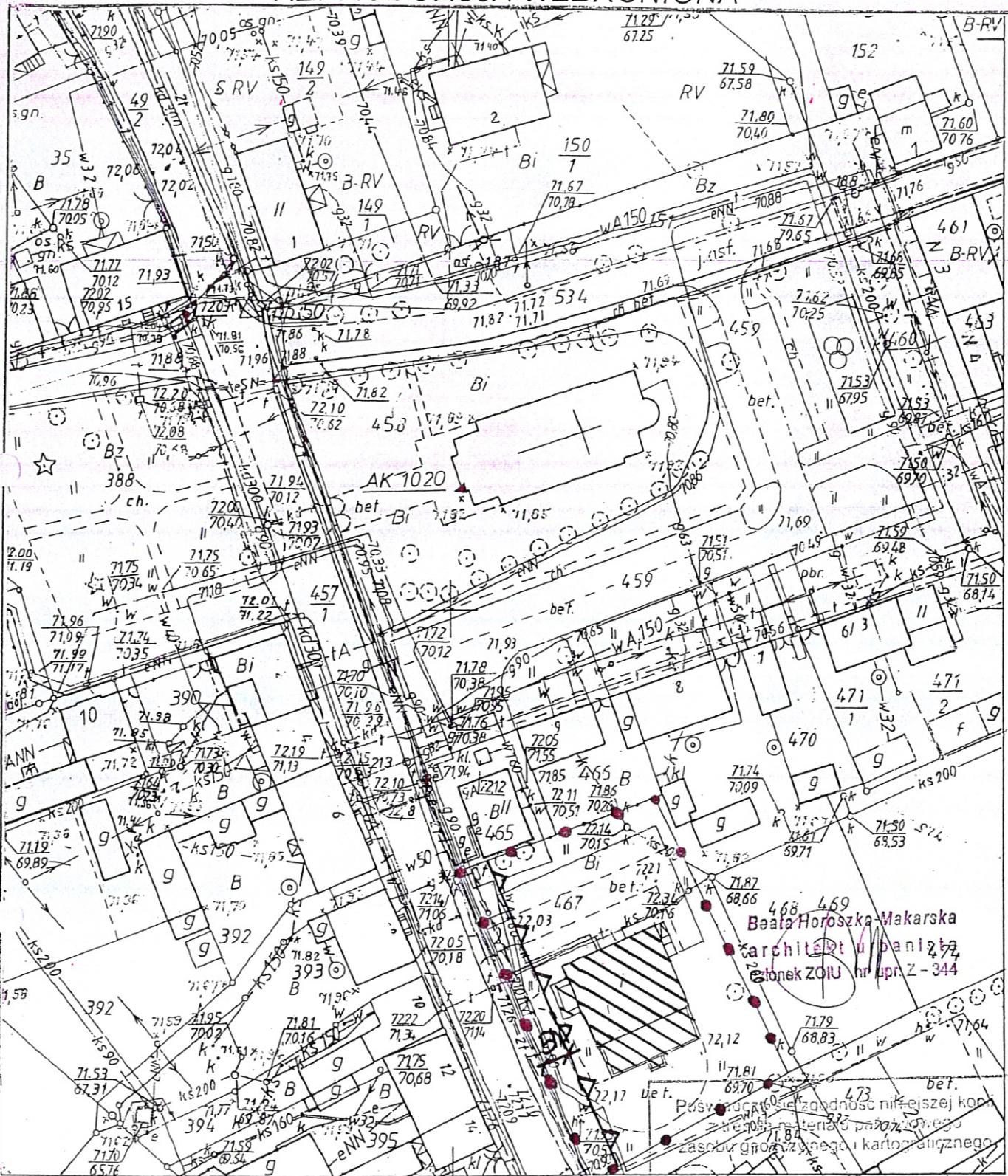
Zwolniono z uiszczenia opłaty skarbowej w oparciu o art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012r. poz. 1282)

INSPEKTOR
.....
mgr inż. Sebastian Janelt

Kopia mapy zasadniczej-nieaktualna

skala 1: 1000

REPRODUKCYJA WZBRONIONA



ZALĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Nr

LEGENDA

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY ZASADNICZEJ
	BUDYNEK OBJĘTY DECYZJĄ
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Mapa zasadnicza

(Nazwa materiału zasobu)

3015/104
(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

Wydział Geodezji, Urbanistyki
i Gospodarki Nieruchomościami
ZALĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Nr 398/2014 z dnia 11.12.2014

Złup. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA
Ruta
10-13
Data wykonania kopii TAROSTY

(linie, nazwisko i podpis osoby wykonującej kopię)
w Wydziale Geodezji, Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY (GUIGN.6730.408.2014)**WYNIKI ANALIZY****CZEŚĆ TEKSTOWA****WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

sporządzonej zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami)

Dotyczy wniosku z 16 października 2014 r. Nowotomyskiego Ośrodka Kultury ul. Tysiąclecia 3, 64-300 Nowy Tomyśl w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury, na działce o nr ewid. 467 w Borui Kościelnej przy ul. Wolsztyńskiej.

ANALIZA URBANISTYCZNA

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono 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 (Dz. U nr 164/2003 poz.1588). Obejmuje działki zabudowane położone w Borui Kościelnej przy ul. Wolsztyńskiej, Cichej i Szkolnej.

PRZEPROWADZONA ANALIZA URBANISTYCZNA WYKAZAŁA W ZAKRESIE STANU FAKTYCZNEGO, CO NASTĘPUJE:

1) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 1 wykazano kolejno co następuje:

- dot. **funkcji**

W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkalna jedno i wielorodzinną oraz usługowa

- dot. **wielkości pow. zabudowy w stosunku do pow. działki**

Powierzchnia zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych kształtuje się w granicach 80m²-140m², natomiast powierzchnia zabudowy budynków usługowych jest znacznie i wynosi max 500m².

- dot. **wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

Budynki mieszkalne jednorodzinne posiadają do 2 kondygnacji nadziemnych i max wysokość do ok. 7m, natomiast pozostałe budynki osiągają wysokość max. 11-12m

- dot. **szerokości elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji wynosi ok.16m

- dot. **geometrii dachu**

Występują zarówno dachy płaskie oraz skośne

- dot. **linii zabudowy**

Budynki wzdłuż poszczególnych dróg położone są na dość regularnych liniach zabudowy wyznaczonych najczęściej w granicach frontowych, regułą jest wycofanie budynków usługowych w głąb działek.

2) W zakresie warunków art. 61 ust 1 pkt 2-5 wykazano kolejno co następuje:

art. 61 ust 1 pkt 2

teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi wojewódzkiej – ul.

Wolsztyńska (dz. nr 457/1)

art. 61 ust 1 pkt 3

istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego -

sieć energetyczna – z istniejącego przyłącza

sieć wodociągowa - z istniejącego przyłącza

kanalizacja sanitarna – do istniejącego przyłącza

art. 61 ust 1 pkt 4

teren posiada klasoużytek Bi;

art. 61 ust 1 pkt 5

w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne

3) W powyższej sprawie nie mają zastosowania przepisy art.61 ust. 2 - 4 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Urząd Miejski w Nowym Tomyslu
Wydział Geodezji, Urbanistyki
i Gospodarki Nieruchomościami
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Nr 398/2014 z dnia 11.12.2014
Z up. Burmistrza
Wojciech Ruda
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ROZSTRZYGNIECIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano potencjalną możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o następujące przepisy 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.

Rodzaj inwestycji: przebudowie i rozbudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury

Linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym):

nieprzekraczalna – wyznaczona w odległości 5m od granicy frontowej działki, zgodnie z załącznikiem graficznym;

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki lub terenu:

powierzchni zabudowy powiększona o podjazd dla niepełnosprawnych – maks. 15 m²,

Szerokość elewacji frontowej:

ustala się max 25m

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- dla istniejącego budynku - bez zmian,

- dla zadaszenia tarasu oraz schodów wejściowych ustala się wysokość max 5m;

Geometria dachu:

- dla istniejącego budynku - bez zmian;

- dla zadaszenia tarasu oraz schodów ustala się dach o spadku połaci dachowych do 15°

Miejsca parkingowe:

- na dotychczasowych zasadach;

Inne:

- w ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację zadaszenia istniejącego tarasu i schodów wejściowych oraz wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych,

- wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.)

UZASADNIENIE DO USTALEŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała:

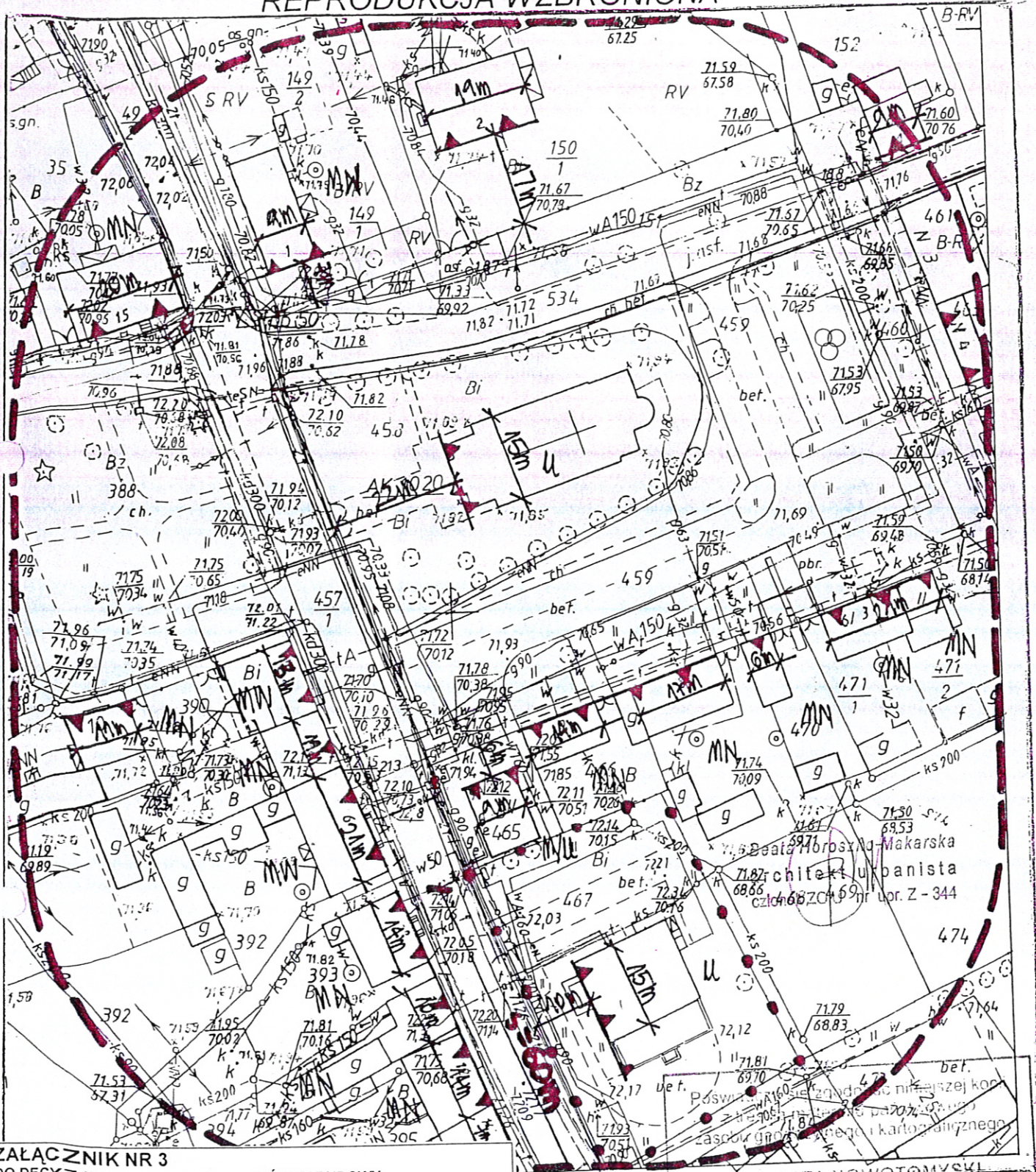
Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami).

Wyznaczone parametry zabudowy dla niniejszego przedsięwzięcia w pełni respektują zastany ład przestrzenny. Tym samym dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kopia mapy zasadniczej-nieaktualna

skala 1: 1000

REPRODUKUCJA WZBRONIONA



ZALĄCZNIK NR 3
DO DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Nr
CZĘŚĆ GRAFICZNA
WYNIKÓW 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, zawierające część graficzną,

	OBSZAR ANALIZOWANY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
1:1000	SKALA MAPY ZASADNICZEJ NA KTÓREJ PRZEPROWADZONO ANALIZĘ
MN, U	FUNKCJA ZABUDOWY: MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, USŁUGOWA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

nowym Tomysie
Wydział Geodezji, Urbanistyki
i Gospodarki Nieruchomościami
ZALĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy

Z upr. Burmistrza
Wojciech Ruda
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Mapa zasadnicza
(Nazwa materiału zasobu)

03015.104

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

2014-10-13

(Data wyznaczenia kopii) J.A. POŚTY

[Handwritten signature]