

PP.AK.73340-67/09

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, **Pani Elżbiety Kaczmarek, Pl. 20 Października 1, 62-050 Mosina, występującej w imieniu Gminy Mosina**, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działki o nr ewid. 2713/4 w Mosinie.

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na działce o nr ewid. 2713/4 w Mosinie.

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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późn. zm.).
 - 2.2 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ustala się do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe oraz możliwość podpiwniczenia,
 - odległości między granicami działki i obiektami budowlanymi zgodnie z rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
 - 2.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi
 - zakaz składowania jakichkolwiek śmieci i odpadów,
 - zakaz odprowadzania wód opadowych z terenu inwestycyjnego na drogę gminną,
 - zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycyjnym przez inwestora,

-realizacja inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 21 kwietnia 2005r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).

2.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego
-nie dotyczy.

2.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
-przyłącze wodno-kanalizacyjne, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci Aquanet S.A., Nr DW/IT/318U/7045/2009,
-przyłącze energetyczne, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci Ena Operator, Nr 0361/2009,
-obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie maksymalnie dwoma zjazdami z działki o nr ewid. 2713/2,
-dla każdego budynku należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie,

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
-planowana inwestycja położona jest poza terenami chronionymi.

3. Linie rozgraniczające przebieg inwestycji.
-od strony południowej i zachodniej granicę działki stanowi działka o nr ewid. 2713/2,
-od strony północnej granicę działki stanowi ul. Krasickiego,
-od strony wschodniej granicę działki stanowi działka o nr ewid. 2714/14.

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

4.1 Linia nowej zabudowy

Pod pojęciem nieprzekraczalnej linii zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych. Dla planowanej inwestycji ustala się dwie nieprzekraczalne linie zabudowy.

-ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z działką o nr ewid. 2713/2, zgodnie z załącznikiem graficznym.

-ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z ul. Krasickiego, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Obowiązująca linia zabudowy należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dach, rynna oraz innych detali wystroju architektonicznego), lub co najmniej 60% jej długości.

-dla planowanej inwestycji ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z działką o nr ewid. 2713/2, zgodnie z załącznikiem graficznym.

- 4.2 Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy
-powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 20% powierzchni.
- 4.3 Szerokość elewacji frontowej
-postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 50,00-56,00m.
- 4.4 Parametry elewacji frontowej
-dla postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ustala się wysokość do okapu 3,50-4,20m.
- 4.5 Geometria dachu
-dla postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ustala się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-36°,
-ustalone kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą kaferków, naczółków, zadaszeń, wykuszy i wejść głównych do budynku.

UZASADNIENIE

Po dokonaniu oględzin w terenie ustala się obszar analizowany obejmujący działki o nr ewid. 2713/3, 2713/4, 2714/14, 2714/15, 2714/19, 2714/1, 2714/20 położone w Mosinie. Obszar objęty analizą zabudowany w różnym stopniu zabudowany. Na działce o nr ewid. 2713/3 w Mosinie znajduje się szkoła. Na działkach o nr ewid. 2714/19, 2714/20 znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne. Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na działce o nr ewid. 2713/4 w Mosinie. Po przeanalizowaniu wniosku oraz dokonaniu niezbędnych uzgodnień Burmistrz Gminy Mosina stwierdza, że przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na podstawie analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu i jest zgodna z przepisami szczególnymi, stąd też 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.

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**

Otrzymują:

1. Pani Elżbieta Kaczmarek, Pl. 20 Października 1, 62-050 Mosina,
2. PP-aa.

Sprawę prowadzi:
podinspektor Arleta Kochanowicz
tel. 8-132-251 wew. 23 pok. 120

Z un. Burmistrza
mgr inż. *[Podpis]*
Zastępca Burmistrza

Załącznik nr 2 do decyzji z dnia 26 czerwca 2009 r., nr PP.AK.73340-67/09

Na podstawie art. 61 ust. 6, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.

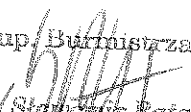
1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek Pani Elżbiety Kaczmarek, Pl. 20 Października 1, 62-050 Mosina, występującej w imieniu Gminy Mosina, który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Mosinie w dniu 04. 06. 2009 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o nr ewid. 2713/4 w Mosinie.

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.)

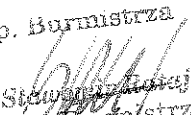
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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

Z up. Burmistrza

mgr inż. Sławomir Katajczak
Zastępca Burmistrza

WYNIKI ANALIZY

1)	<p>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</p>	Tak
a) Funkcja zabudowy	teren zabudowy mieszkaniowej	
b) Linie zabudowy	nieprzekraczalna	<p>ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z działką o nr ewid. 2713/2, zgodnie z załącznikiem graficznym.</p> <p>ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z ul. Krasickiego, zgodnie z załącznikiem graficznym.</p>
	obowiązująca	dla planowanej inwestycji ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00m. od granicy z działką o nr ewid. 2713/2, zgodnie z załącznikiem graficznym.
c) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu	powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 20% 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 powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 50,00-56,00m.
e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	dla postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ustala się wysokość do okapu 3,50-4,20m.	
f) Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)	dla postulowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ustala się dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-36°.	
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

Z up. Burmistrza

 mgr inż. Sławomir Kujawski
 Zastępca Burmistrza



STAROSTA POZNAŃSKI
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu
 Powiadacza się zgodność niniejszego dokumentu
 z oryginalnym oryginałem do państwowego zasobu
 geodezyjnego i kartograficznego.
 Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.
16 LUT 2009
 Poznań dnia
3330 08 (limit narwiako, podpis, stanowisko lub inne
 osoby upoważnione)

Złącznik do decyzji
 z dnia
MAPA NIEAKTUALIZOWANA
 Skala: 1:1000

Gmina: **MOSINA**
 MOSINA
 423.331.021.1023

LEGENDA:
 --- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
 ▲ OBWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 □ POSTULOWANY OBIEKT BUDOWANY