

DECYZJA nr 6730.51.2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.01.2021 (data wpływu wniosku do Urzędu 22.02.2021r.)

złożonego przez [REDAKTOWANE]

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o balkon w poziomie parteru**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 40/20, obręb 095**, położonej w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Szkolnej

u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y

na rzecz: [REDAKTOWANE]

dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o balkon w poziomie parteru**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 40/20, obręb 095**, położonej w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Szkolnej.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nie ustala się - linia zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego, wyznaczona przez jego ścianę frontową, pozostaje bez zmian;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: powierzchnia zabudowy planowanego balkonu – maks. 7,0 m², w nawiązaniu do maksymalnych powierzchni balkonów w analizowanym obszarze;
- 3) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się - szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego, wyznaczona przez jego ścianę frontową, pozostaje bez zmian;
- 4) wysokość: nie ustala się - wysokość istniejącego budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian;
- 5) geometria dachu: nie ustala się - geometria dachu istniejącego budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 25% wnioskowanego terenu.

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.)

przedmiotowy teren położony jest poza obszarami prawnie chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).

4. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna: na dotychczasowych zasadach - z drogi gminnej - ul. Szkolnej, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr geod. 40/21;
- 2) miejsca parkingowe: nie dotyczy;
- 3) zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, energię cieplną i odprowadzanie ścieków bytowych: nie dotyczy - brak zapotrzebowania; ustawy;
- 4) odprowadzanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Ostrów Wlkp.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy;
- 2) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy;
- 3) wnioskodawcom, którzy nie uzyskali prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
- 4) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem;
- 5) niniejsza decyzja nie uniemożliwia, ani w istotny sposób nie ogranicza: 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;
- 6) inwestor winien podjąć wszelkie, wymagane przepisami prawa, dostępne środki techniczne i technologiczne chroniące przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 7) projektowane obiekty budowlane winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.).

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.);
 - b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.);
 - c) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu

- budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1609);
- d) na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji;
 - 2) inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów lub instytucji uzgadniających;
 - 3) wszelkie kolizje z istniejącą infrastrukturą należy usunąć w porozumieniu z właściwymi gestorami sieci;
 - 4) niezbędne elementy sieciowe winny być uzgodnione branżowo oraz przez Starostę Ostrowskiego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 276 ze zm.).

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym przez Urząd Miejski w Ostrowie Wielkopolskim w dniu 29.01.2021 (data wpływu wniosku do Urzędu 22.02.2021r.), wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o balkon w poziomie parteru, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 40/20, obręb 095, położonej w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Szkolnej.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ponadto przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół terenu, którego dotyczy wniosek, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”).

Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z analizowaną zabudową sąsiednią.

Ze względu na specyfikę planowanego zamierzenia, polegającego wyłącznie na realizacji balkonu – bez zmian charakterystycznych parametrów istniejącego budynku - odstąpiono od badania zgodności przedmiotowej inwestycji z zabudową sąsiednią pod względem parametrów linii zabudowy, intensywności zabudowy działki, szerokości elewacji frontowej i wysokości budynku, jako czynności bezprzedmiotowej.

Niniejsza inwestycja, przy uwzględnieniu ustaleń analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy.

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE


Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wielkopolskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Ostrowa Wielkopolskiego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Ponadto jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja podlega wykonaniu przed terminem do wniesienia odwołania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Krystian Kaczmarek
Dyrektor Wydziału
Administracji Przestrzennej
/.../

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (stanowiąca jednocześnie załącznik do wyników analizy)
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. 
2. *strony postępowania zawiadomione w drodze obwieszczenia Prezydenta Miasta Ostrowa Wlkp. zamieszczonego w BIP Urzędu Miejskiego*
3. a/a

Projekt decyzji sporządził:

mgr Bartosz Wiercioch

upr. urbanistyczne ZOIU nr Z-564

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

przeprowadzona na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”)

dla inwestycji polegającej na **przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o balkon w poziomie parteru**, przewidzianej do realizacji na **dz. nr geod. 40/20, obręb 095**, położonej w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Szkolnej.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analizą objęto obszar wyznaczony zgodnie z § 3 rozporządzenia. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanego terenu (tj. 3 x 34 m) i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

Na obszarze tym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm., zwanej dalej „ustawą”).

Na podstawie ww. analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- I. Rodzaj inwestycji (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
- II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny wielorodzinny - rozbudowa o balkon.
- III. Istniejące zagospodarowanie analizowanego obszaru:

Analizą objęto działki znajdujące się (w całości lub w części) w granicach obszaru analizowanego, dostępne wyłącznie z tej samej drogi publicznej co wnioskowy teren (tj. z drogi gminnej – ul. Szkolnej, w tym poprzez drogi wewnętrzne), uwidocznione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Tożsąma z planowaną inwestycją pod względem funkcjonalnym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną zlokalizowana jest na działkach oznaczonych na mapie symbolem „MW”. Do części wskazanych na mapie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dobudowane są balkony o powierzchniach do ok. 7 m² każdy.

Ze względu na specyfikę planowanego zamierzenia, polegającego wyłącznie na realizacji balkonu – bez zmian charakterystycznych parametrów istniejącego budynku - odstąpiono od badania zgodności przedmiotowej inwestycji z zabudową sąsiednią pod względem parametrów linii zabudowy, intensywności zabudowy działki, szerokości elewacji frontowej i wysokości budynku, jako czynności bezprzedmiotowej.

- IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wyniki analizy (z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego):

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w pkt III niniejszej analizy, stwierdzić należy, że **warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy jest spełniony**: analizowane działki zabudowane są 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.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

1. Linia zabudowy: nie ustala się - linia zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego, wyznaczona przez jego ścianę frontową, pozostaje bez zmian.
 2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (wyznaczona na podstawie przepisów § 5 ust. 2 rozporządzenia): powierzchnia zabudowy planowanego balkonu – maks. 7,0 m², w nawiązaniu do maksymalnych powierzchni balkonów w analizowanym obszarze.
 3. Szerokość elewacji frontowej: nie ustala się - szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego, wyznaczona przez jego ścianę frontową, pozostaje bez zmian.
 4. Wysokość: nie ustala się - wysokość istniejącego budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian.
 5. Geometria dachu: nie ustala się - geometria dachu istniejącego budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian.
 6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 25% wnioskowanego terenu.
- V. Pozostałe warunki:
1. **art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - spełniony:** teren ma dostęp do drogi publicznej - z drogi gminnej - ul. Szkolnej, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr geod. 40/21.
 2. **art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy - spełniony:** istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i odprowadzania ścieków bytowych: nie dotyczy - brak zapotrzebowania;
 - w zakresie odprowadzania wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. **art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony:** teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (teren położony w granicach administracyjnych miasta Ostrowa Wlkp.; zgodnie z rejestrem gruntów: użytki „B”).
 4. **art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony:** inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Krystian Kaczmarek
Dyrektor Wydziału
Administracji Przestrzennej
/.../

Załącznik:

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (stanowiąca jednocześnie załącznik do decyzji)