

DECYZJA Nr _____
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, oraz art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku - Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami), po rozpoznaniu wniosku z dnia 15 czerwca 2020 r.

ustalam warunki zabudowy:

na rzecz [REDAKOWANE]

1. Rodzaj inwestycji:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- garaż;

w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka; na działce nr 189/3 (obręb 0139).

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

1) Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy została oznaczona na rysunku stanowiącym Załącznik nr 1 do decyzji; należy zachować przewidziane w przepisach szczegółowych odległości sytuowanego obiektu od istniejących budynków, granic działek sąsiednich oraz linii elektroenergetycznych;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20 %;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- d) szerokość elewacji frontowej budynku: 6,0 m z tolerancją ± 20 %;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do najwyższej położonej krawędzi dachu od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): nie więcej niż 3,0 m;
- f) geometria dachu (kąt nachylenia, układ kalenicy i połaci dachowych): dach płaski (kąt nachylenia połaci dachowych do 15°);
- g) w przypadku wystąpienia w obrębie inwestycji urządzeń melioracyjnych lokalizację planowanej zabudowy należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń;
- h) zakazuje się wprowadzania zagospodarowania mogącego utrudnić dostęp do urządzeń podziemnych bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń;
- i) sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić właściwym służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) uciążliwość obiektu dla środowiska nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi;
- b) w razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne, inwestor jest zobowiązany przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiednie służby wojewódzkiego konserwatora zabytków, a następnie winien przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych;

3) *Warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:*

- a) energia elektryczna: z istniejącej sieci energetycznej nn na warunkach określonych przez gestora sieci;
- b) ogrzewanie: nie przewiduje się;
- c) zaopatrzenie w wodę: nie przewiduje się;
- d) kanalizacja sanitarna: nie przewiduje się;
- e) kanalizacja deszczowa: zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- f) sposób unieszkodliwiania odpadów: wywóz na wysypisko śmieci przez działające na terenie gminy przedsiębiorstwo oczyszczania;
- g) obsługa komunikacyjna: przez istniejący zjazd indywidualny na drogę gminną; budowa nowego zjazdu lub przebudowa zjazdu istniejącego wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi;

4) *Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:*

- a) w przypadku, gdy realizacja inwestycji może spowodować ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu sąsiednich terenów – należy dokonać odpowiednich uzgodnień z ich właścicielami;
- b) wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu;
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora;
- d) na etapie projektowania, realizacji i eksploatacji inwestycji należy uwzględnić całość warunków wynikających z przeprowadzonych uzgodnień oraz zapewnić ochronę osób trzecich;

5) *Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:*

- nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, wraz z innymi oznaczeniami, określono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji (nr 1).

Pouczenie

Przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych należy dokonać zgłoszenia budowy lub uzyskać pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Ostrowie Wielkopolskim – Al. Powstańców Wielkopolskich 16; 63-400 Ostrów Wielkopolski. Do stosownego wniosku należy dołączyć:

- decyzję o warunkach zabudowy;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- niezbędne pozostałe pozwolenia, wymagane przepisami ogólnymi.

Prezydent Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania od decyzji strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- 1) Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik graficzny do niniejszej decyzji (nr 1)
- 2) Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania na analizowanym obszarze wraz z częścią rysunkową (nr 2 i 3).
- 3) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (nr 4).

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego w Ostrowie Wielkopolskim, przy ulicy Bolka i Lolka; na działce nr 189/3 (obręb 0139), wystąpiła [REDAKTOWANE].

Przedmiotowa inwestycja położona jest na terenie, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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) sporządzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

O wszczęciu postępowania zostały zawiadomione strony postępowania. W trakcie postępowania do tutejszego Urzędu wpłynęły uwagi od stron postępowania, w głównej mierze dotyczące zacieniania działek sąsiednich, spadku wartości nieruchomości w wyniku realizacji planowanej inwestycji oraz negatywnego jej wpływu na sąsiednie nieruchomości.

W dniu 13.10.2020 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 6730.158.2020 w przedmiotowej sprawie, od której odwołała się [REDAKTOWANE].

W dniu 04.01.2021 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu decyzją nr SKO-4213/347/20, SKO-4213/355-356/20 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Realizując uwagi SKO, ponownie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Szerokość frontu działki od strony drogi gminnej - ulicy Bolka i Lolka - wynosi 25,0 m, wobec czego granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległościach minimum 75,0 m od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja (wartości zmienne w zależności od istniejącego układu drogowego i kształtu nieruchomości), tj.;

- 90,5 m w kierunku zachodnim,
- 108,5 m w kierunku wschodnim,
- 84,0 m w kierunku północnym,
- 89,5 m w kierunku południowym.

Przeprowadzona na tak wyznaczonym obszarze analiza ponownie wykazała, że przedmiotowa inwestycja – budowa garażu, stanowi kontynuację funkcji oraz cech zabudowy występującej na sąsiednich działkach, wobec czego wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe.

W toku postępowania zgodnie z obowiązującymi wymogami uzyskano niezbędne uzgodnienia, a sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzono

osobie uprawnionej, wpisanej na listę izby samorządu zawodowego Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec powyższych ustaleń i uzgodnień, orzeczono jak w sentencji

Otrzymują:



2. Strony postępowania (zawiadomienie w drodze Obwieszczenia udostępnionego wraz z projektem decyzji w BIP Urzędu Miejskiego)
3. a/a

(imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe
i podpis osoby upoważnionej do wydawania
decyzji)

(pieczęć urzędowa)

Opracował:

Marek Nadachowski

(uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr ew. 7131/5/P/2002; członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów, zarejestrowany pod nr WP – 0441)