

BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Pleszew

AU.6730.184.2014.2015

PLESZEWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o. W 1 st zmianie	
Wpł.:	31-03-2015
L.dz.	1113/15

Pleszew, dn. 31 marca 2015 r.

DECYZJA NR 76/2015
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 poz. 267), art. 4 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.12.2014 r. P. Alicji Błaszczuk - Prezesa Zarządu Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z/s 63-300 Pleszew, ul. Fabryczna 5 w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbiórce istniejących budynków na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działki nr 2986/43, 2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5, AM-34, obręb miasto Pleszew

u s t a l a m

DLA PLESZEWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ

NA BUDOWIE TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
WRAZ Z INSTALACJAMI, URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI I POZOSTAŁĄ NIEZBĘDNĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ROZBIÓRCIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW
NA TERENIE OZNACZONYM W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA NR 2986/43,
2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5, AM-34, OBRĘB MIASTO PLESZEW

A. Rodzaj inwestycji.

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Inwestycja polega na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbiórce istniejących budynków na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako działka nr 2986/43, 2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5, AM-34, obręb miasto Pleszew.

B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) łączna wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki objętej inwestycją - minimum 30% powierzchni działki,
 - 3) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca linia zabudowy na przedłużeniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 3646/4 (budynek Malinie 5),

- b) przebieg linii zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym do decyzji,
- 4) ustalenia dla każdego z budynków mieszkalnych:
 - a) szerokość elewacji frontowej: 16,0 – 30,0 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: 12,0 – 15,0 m,
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia: 25° - 45°,
 - dach dwu- lub wielospadowy,
 - wysokość kalenicy – 14,5 – 17,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do frontu działki.
- 2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
 - 1) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
 - 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz niezwłocznego powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków.
- 4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 1) dostęp do drogi publicznej – projektowanymi zjazdami z drogi gminnej (ul. Malinie); na terenie inwestycji należy przewidzieć wystarczającą ilość miejsc postojowych (łącznie z garażami) dla potrzeb obsługi projektowanej zabudowy w ilości minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2) energia elektryczna – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci,
 - 3) woda – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci,
 - 4) ścieki bytowe – projektowanym przyłączem kanalizacyjnym do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci,
 - 5) wody opadowe i roztopowe – przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci lub do gruntu, na teren własnej działki,
 - 6) gaz - z projektowanego przyłącza z sieci gazowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci,
 - 7) odpady stałe – nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego, indywidualnego źródła ciepła.
- 5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
 - 1) decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - 2) realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji; dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do drogi publicznej, uniemożliwiać korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.
- 6. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren nie podlega ochronie ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w dniu 17.12.2014 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej w dniu 18.12.2014 r. zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

W dniu 24.02.2015r. Inwestor uzupełnił wniosek o nową mapę zasadniczą oraz poszerzył teren inwestycji o nowo wydzielone działki nr 2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5.

Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie.

Dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy dokonano analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z wymogami 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.

Organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

1. działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane 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 oraz intensywności wykorzystania terenu; zaznaczyć należy iż, działki rozumiane są jako sąsiedztwo urbanistyczne a nie bezpośrednio przylegające do omawianej działki,
2. teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej,
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne,
5. niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ustalono wyższy wskaźnik średniej szerokości elewacji frontowej niż wynika to z analizy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem Inwestora i nie zaburzy ładu przestrzennego (w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokości elewacji frontowej wynoszącej np. 43 m (działka nr 2986/11, 2986/13), 30 m (działka nr 3646/9), 30 m (działka nr 3646/10).

Zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt. 9 wyżej wymienionej ustawy pismem z dnia 12.03.2015 r., projekt decyzji skierowano do uzgodnień do zarządcy drogi. Zarządca drogi gminnej postanowieniem GK.7230.27.2015.GU.HK z dnia 26.03.2015r. zaopiniował pozytywnie projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu, ul. Częstochowska 12, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500;
2. Załącznik Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
3. Załącznik Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:500.



Z up. Burmistrza

mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk

Otrzymują:

1. Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 63-300 Pleszew, ul. Fabryczna 5
2. Urząd Miasta i Gminy Pleszew, Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa, w/m
3. Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, 63-300 Pleszew, ul. Targowa 1
4. Rejonowa Spółdzielnia Ogrodniczo – Pszczelarska, 63-300 Pleszew, ul. Targowa 1
5. ANDBUD Sp. z o.o., 63-300 Pleszew, ul. Targowa 1
6. a/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Pleszewie, 63-300 Pleszew, ul. Poznańska 79

Sporządził: Joanna Reiwer, tel. 62 7428 351, e-mail: au@pleszew.pl

Informujemy, że Państwa dane osobowe zostały włączone do zbioru danych osobowych Urzędu Miasta i Gminy Pleszew, Wydziału Architektury i Urbanistyki z siedzibą w Pleszewie, Rynek 1. Dane osobowe będą przetwarzane w postępowaniu administracyjnym w zakresie właściwości tegoż Wydziału oraz innych przypadkach przewidzianych przepisami. Zgodnie z art. 24 i 32 ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U.2014.1182 j.t.) mają Państwo prawo do kontroli przetwarzanych danych, a w szczególności wglądu do swoich danych, ich poprawiania, uzupełniania i sprostowania.

Opracowali:	mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk Członek WOIA nr WP-0109
	mgr Joanna Reiwer

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE
ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.
61 UST 1-5 U.P.Z.P.**

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Położenie inwestycji: Działki nr 2986/43, 2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5, arkusz mapy 36, obręb miasto Pleszew.

Rodzaj inwestycji: Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych czterokondygnacyjnych wraz z instalacjami, urządzeniami technicznymi i pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną oraz rozbiórka istniejących budynków.

Wnioskodawcy: Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 63-300 Pleszew, ul. Fabryczna 5.

2. Zabudowa działki sąsiedniej (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Działki sąsiednie dostępne z drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym są zabudowane, mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz produkcyjną.

3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Szerokość frontu działki - 114 m; trzykrotna szerokość frontu działki 342 m.

Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu	Średnia szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Kąt nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna usługowa, produkcyjna	27% (2% - 83%)	16 m (2,5 – 225 m)	2,0 – 14,0 m	jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy	do 45°	3,0 – 16,5 m	równoległy lub prostopadły do frontu działki
			2,0 – 10,0 m	płaski	do 12°	2,5 – 10,5 m	

4. Wyniki analizy - ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Podstawowa i uzupełniająca funkcja zabudowy	Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu	Średnia szerokość elewacji frontowej	Budynek	Wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki	Układ połaci	Kąt nachylenia	Wysokość kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	25%	16 – 30 m ¹	mieszkalny wielorodzinny	12 - 15 m	dwuspadowy, wielospadowy	25° - 45°	14,5 – 17 m	równoległy lub prostopadły do frontu działki

Linia zabudowy

- obowiązująca linia zabudowy na przedłużeniu budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 3646/4,
- przebieg linii zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym do decyzji.

5. Dostępność terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)

Dostęp do drogi publicznej	Projektowanymi zjazdami z drogi gminnej (ul. Malinie).
Energia elektryczna	Z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Woda	Z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Gaz	Z projektowanego przyłącza do sieci gazowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Ścieki bytowe	Projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Wody opadowe i roztopowe	Przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego zarządcę sieci.
Zaopatrzenie w ciepło	Z projektowanego, indywidualnego źródła ciepła, zgodnego z przepisami odrębnymi.
Odpady stałe	Nakaz magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

6. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Działka nr 2986/43 o powierzchni 0,4732 ha stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako B-RV. Działki nr 2993/7, 3000/5, 3001/5, 3002/5, 3003/5 o powierzchni 0,517 ha stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako dr. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

7. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

¹ ustalono wyższy wskaźnik średniej szerokości elewacji frontowej niż wynika to z analizy. Ustalenie to jest zgodne z wnioskiem Inwestora i nie zaburzy ładu przestrzennego (w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokości elewacji frontowej wynoszącej, np. 43 m (działka nr 2986/11, 2986/13), 30 m (działka nr 3646/9), 30 m (3646/10)).

Opracowali:	mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk Członek WOIA nr WP-0109
	mgr Rafał Piórek

Kierownik Wydziału
Architektury i Urbanistyki

mgr inż. arch. Jarosław Krawczyk