

Nowy Tomyśl, 04.03.2010r.

DECYZJA

o warunkach zabudowy nr 53/2010

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz na podstawie art. 59 ust. 1 i ust. 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 16 lutego 2010r., złożonego przez Panią Genowefę Hreczyńską, działającą w imieniu Nowotomyskiego Ośrodka Kultury, ul. Tysiąclecia 1, 64-300 Nowy Tomyśl, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i przebudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury o zaplecze kuchenne i socjalno-biurowe**, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 467, położonej w miejscowości Boruja Kościelna, gm. Nowy Tomyśl

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

Nowotomyskiego Ośrodka Kultury
ul. Tysiąclecia 1
64-300 Nowy Tomyśl

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i przebudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury o zaplecze kuchenne i socjalno-biurowe**, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 467, położonej w miejscowości Boruja Kościelna, gm. Nowy Tomyśl.

- I. Rodzaj inwestycji:** Zabudowa usługowa (usługi sportu, rekreacji i oświaty)
- II. Zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych - warunki szczegółowe.**
1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linia zabudowy: obowiązująca – wyznaczona wzdłuż tylnej ściany istniejącej części rozbudowywanego budynku, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: powierzchnia zabudowy rozbudowywanej części budynku – maks. 200 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy – planowana inwestycja realizowana będzie w głębi działki;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość rozbudowywanej części budynku, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - maksymalnie do wysokości części istniejącej;
 - e) geometria dachu: płaski.
 2. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi: zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) w zakresie dotyczącym przedmiotowej inwestycji.

PODTWIERDZAM
zgodność treści z oryginałem

mgr inż. arch. Piotr Brychcy

3. Warunki i wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Przedmiotowa inwestycja nie jest objęta ochroną konserwatorską, dlatego nie wymaga ona uzgodnień z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej poprzez istniejący zjazd na dotychczasowych zasadach; miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie własnej działki;
 - zasilanie w energię elektryczną i wodę: na dotychczasowych zasadach, z istniejących przyłączy;
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych: na dotychczasowych zasadach, do istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego – do czasu realizacji w drodze publicznej sieci kanalizacyjnej,
 - odprowadzanie wód deszczowych: na teren własnej działki.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
 - w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,
 - niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy,
 - 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.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

IV. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych

1. Wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym należy przygotować zgodnie z przepisami:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120 poz. 1133 ze zm.),
 - na podstawie innych przepisów szczególnych w zakresie dotyczącym wnioskowanej inwestycji.
2. Inwestor winien spełnić wymagania zawarte w uzgodnieniach i opiniach uzyskanych od odpowiednich organów oraz zainteresowanych jednostek 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 Nowotomyskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005r. Nr 240 poz. 2027 ze zm.).
5. Sposób zagospodarowania terenu, pokazany na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, został ustalony na podstawie danych zawartych we wniosku o ustalenie warunków zabudowy oraz przedłożonej koncepcji zagospodarowania terenu. Zostanie on uszczegółowiony w projekcie budowlanym i może ulec niewielkim zmianom, w związku z koniecznością uwzględnienia przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz innych. Zmiany te muszą być zaakceptowane przez organ administracji architektoniczno – budowlanej wydający pozwolenie na budowę.

UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem inwestora, otrzymanym w dniu 16 lutego 2010 r. wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury o zaplecze kuchenne i socjalno-biurowa, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 467, położonej w miejscowości Boruja Kościelna, gm. Nowy Tomyśl.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) 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 2003r. 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). Na podstawie tejże analizy ustalono, że planowana inwestycja jest zgodna pod względem funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z zabudową sąsiednią, znajdującą się w obszarze objętym analizą.

Niniejsza inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymagania wynikające z art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).

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

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo odwołania się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Burmistrza Nowego Tomysła w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



hopy
2010.02.26
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska
architekt urbanista
nr upr. 444

Załącznik:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
2. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują za dowodem doręczenia:

1. Wnioskodawca.
2. a/a

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska
Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów Z-344

Beata Horoszko - Makarska
architekt urbanista
nr upr. 444

26.02.2010
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska
architekt urbanista
nr upr. 444

Przygotował: Bartosz Wiercioch, AREAL-PLAN Projektowanie i Doradztwo Urbanistyczne

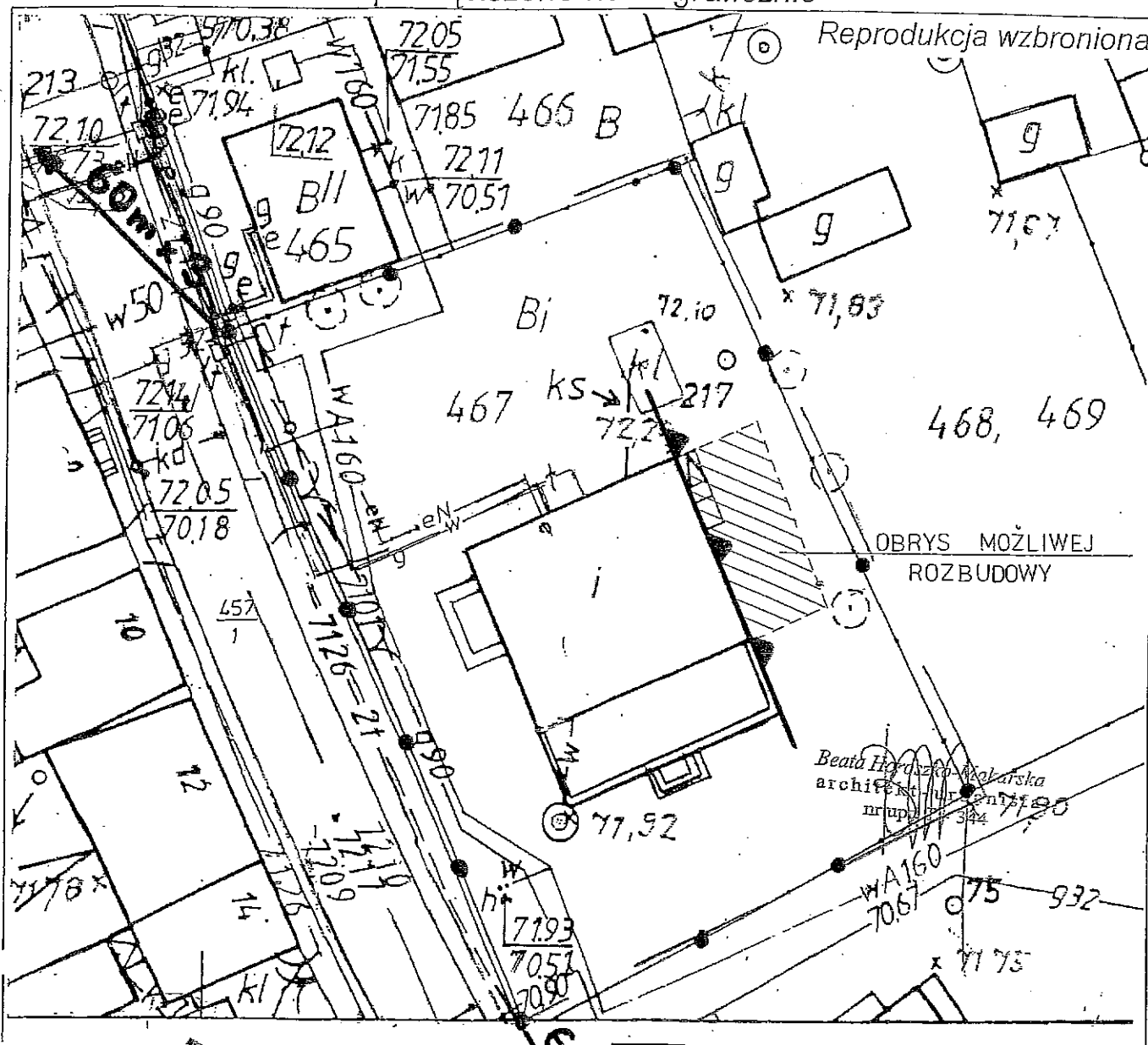
Zwolniono z uiszczenia opłaty skarbowej w oparciu o art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635).

Beata Horoszko - Makarska
mgr inż. arch. Beata Horoszko - Makarska

Mapa zasadnicza skala 1:500

powiększono kserograficznie

Urząd Miejski w Nowym Tomysku
Wydział Geodezji, Urbanistyki
i Gospodarki Mieszkaniowej
KADACZNIK D. LEVZJI
w. 53/2010 04.03.2010



areal plan
projektowanie i dokumentacja

tel. +48 604 107 835
fax: +48 604 107 835
e-mail: biuro@areal-plan.pl
www.areal-plan.pl

Mapa zawiera wyniki przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

- linie rozgraniczające teren inwestycji
- ▲▲ obowiązuca linia zabudowy
- ▨ orientacyjna lokalizacja planowanej inwestycji
- ➔ oznaczenie zasięgu granic obszaru analizowanego

D.Z. : 5162/2009

KERG : 1027-144/2009

stan aktualny w dniu : 2009-12-07

URSZULA PIGLAS

Geodeta Uprawniony

ul. Poznańska 23/21, 64-300 N. Tomyśl

Pozwolenie na wykonywanie robót

geodezyjnych Nr 11875/92 z dn. 27.06.1992r.

Wydane przez Min. Gosp. Przemysłu i Budownictwa



STAROSTA NOWOTOMYSKI

Powiatowy Ośrodek

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w Nowym Tomysku

W obszarze oznaczonym linią
potwierdzono w terenie aktualność treści mapy zasadniczej.
Dokumenty potwierdzające aktualność mapy przyjęto do zasobu
w dniu 2009-12-10

Niniejsza mapa MOŻE SŁUżyć do celów projektowych.
Projektowane obiekty budowlane wymagają pozwolenia
na budowę podlegające wyrażeniu zgody przez organa
przez jednostki uprawnione do wydawania decyzji geodezyjnych.
Nowy Tomyśl, 2009-12-10
Inspektorat Geodezyjny

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU** 53/2010 p z dnia 04.03.2010r.

przeprowadzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. 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)

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie i przebudowie budynku Wiejskiego Domu Kultury o zaplecze kuchenne i socjalno-biurowe**, przewidzianej do realizacji na dz. nr **geod. 467**, położonej w miejscowości **Boruja Kościelna**, gm. Nowy Tomysł.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analizą objęto obszar wyznaczony zgodnie z § 3 w/w Rozporządzenia. Granice obszaru analizowanego określono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej analizy.

Na obszarze tym przeprowadzono wizję terenową oraz 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.)

Na podstawie w/w analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:

I. Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164/2003, poz. 1589): zabudowa usługowa (usługi sportu, rekreacji i oświaty).

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budynek usługowy.

III. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Linia zabudowy: obowiązująca – wyznaczona wzdłuż tylnej ściany istniejącej części rozbudowywanego budynku, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej analizy.
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: powierzchnia zabudowy rozbudowywanej części budynku – maks. 200 m².
3. Szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy – planowana inwestycja realizowana będzie w głębi działki.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość rozbudowywanej części budynku, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu - maksymalnie do wysokości części istniejącej.
5. Geometria dachu: płaski.

IV. Pozostałe warunki:

1. Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni z wnioskowanej działki.

2. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i wodę: na dotychczasowych zasadach, z istniejących przyłączy;
- w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: na dotychczasowych zasadach, do istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego – do czasu realizacji w drodze publicznej sieci kanalizacyjnej.

3. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
4. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie ustalenia warunków zabudowy.

Beata Horych-Makarska
architekci i urbanista
nr upraw. 21 344