

D E C Y Z J A o warunkach zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt.2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r.z późn. zmianami) oraz na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kpa (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000 r. z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku MAGNUM Sp.J. Teresiński i Partnerzy, 54-156 Wrocław ul.Metalowców 27, adres dla korespondencji Gorzów ul. Młyńska 4, z datą wpływu do organu w dniu 27.02.2007r. ,

dotyczącego inwestycji :

- 1) ***budowy budynku usługowo-mieszkalnego z garażami w piwnicy, miejscami postojowymi wraz z niezbędną infrastrukturą na dz. o nr ewidencyjnych gruntu 2087, 2088, 2089 położonych przy ul. Młyńskiej w Gorzowie Wlkp.***

USTALAM

**na rzecz MAGNUM Sp.J. Teresiński i Partnerzy,
54-156 Wrocław ul.Metalowców 27,**

warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych, min:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – ***Prawo budowlane*** (Tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zmianami);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ***W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*** (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. ***Prawo energetyczne*** (Dz. U. z 2003r. nr 153 poz. 1504 z późn. zmianami),
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 20 grudnia 2004r. ***w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji sieci*** (Dz.U. z dnia 6 stycznia 2005r.nr 2 poz.6),
- ***Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. O drogach publicznych (Tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz.2086, z późn. zmianami);***
- ***Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., nr 43, poz. 430),***
- ***ustawy z dnia 13 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami),***

w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się :

budowę budynku usługowo-mieszkalnego z garażami w piwnicy, miejscami postojowymi wraz z niezbędną infrastrukturą na dz. o nr ewidencyjnych gruntu 2087, 2088, 2089 położonych przy ul. Młyńskiej w Gorzowie Wlkp.

- ustala się zabudowę, w nawiązaniu do budynków sąsiednich. Budynek winien nawiązywać wysokością, gabarytami i podziałami do istniejącego na działce budynku pierwotnego i do kamienic sąsiednich. Dach płaski lub wielospadowy. Wysokość budynku do gzymsu (okapu) nie może być większa niż wysokość do gzymsu (okapu) budynku przy ul. Młyńskiej 3 (dz. nr 2086/3) i nie mniejsza niż położenie gzymsu budynku przy ul. Zaułek 1(nr 2090). Ilość kondygnacji: nie więcej niż 5 z tym, że w przypadku wykorzystania poddasza na cele użytkowe – ostatnia kondygnacja w poddaszu, przy czym, od strony ulicy Zaułek, szczególną uwagę należy zwrócić na przepis § 13 *Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 1999 r., nr 43, poz. 430), dopuszcza się w części środkowej budynku (od strony ulicy Młyńskiej) na szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji podwyższenie o jedną kondygnację,
- elewacja frontowa zharmonizowana pod względem architektonicznym z sąsiadującą zabudową historyczną i istniejącym układem urbanistycznym – układ kamieniczkowy z zastosowaniem tradycyjnych i współczesnych materiałów wykończeniowych np. klinkier, szkło, aluminium itp. Należy zastosować tradycyjną stolarkę okienną i drzwiową jednoramową drewnianą z kształtem i podziałem szpros jak w budynkach sąsiednich. Dach (w przypadku zastosowania dachu stromego) kryty dachówką ceramiczną karpiówką (zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków).
- realizacja całej inwestycji winna odbywać się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami. ,
- należy zabezpieczyć i wyeksponować w nawierzchni zarys historycznych murów obronnych,
- szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy Młyńskiej)– ustala się zabudowę pierzejową nawiązującą do pierwotnej wypełniającej całą przestrzeń pomiędzy budynkami na dz. nr 2090 (budynek przy ul. Zaułek 1) a budynkiem na dz. nr 2086 (przy ul. Młyńskiej 3),
- budynki powinny posiadać wysoki walor estetyczny i powinny być projektowane w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- linia zabudowy - budynki istniejące, usytuowane w pierzei ulicy Młyńskiej (dz. nr 2086/3, 2086/2, 2086/6, 2086/5 i 2090) przy granicy działki, wyznaczają dla planowanej inwestycji obowiązującą linię zabudowy. Linia ta w granicy działek z pasem drogowym (z uwagi na swój nieregularny przebieg) może być

skorygowana do linii prostej. Natomiast od strony drogi wewnętrznej jaką jest ulica Zaułek – odległość planowanej zabudowy nie może być mniejsza niż przewidują ustalenia zawarte w § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami. Dodatkowy warunek dla sytuowania kubatury od strony ulicy Zaułek to obowiązek zabezpieczenia i wyeksponowania nawierzchni zarysu historycznych murów obronnych i cofnięcia linii zabudowy poza ten zarys. Ewentualny wolny teren między granicą działki a wyeksponowana nawierzchnią historycznych murów obronnych obsadzić zielenią (zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków). Na rozwiązanie projektowe zagospodarowania terenu w tym zakresie uzyskać uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków,

- pozostałe odległości od granic działek sąsiednich należy ustalać zgodnie z § 12, 13 i następnymi (dotyczącymi m.in. nasłonecznienia) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ze zm.,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki wynosi maksymalnie 60%,
- parkingi do obsługi funkcji w wymaganej ilości przewidzieć na terenie własnej działki, w tym dopuszcza się wykorzystanie kondygnacji podziemnej na garaże i parkingi. Dla obsługi mieszkań przewidzieć parkingi w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach na własny teren nieutwardzony),
- w sytuacji planowanego podziału terenu na działki gruntu dla odrębnych wspólnot, należy na etapie projektowania przewidzieć takie parametry zabudowy, które pozwolą na podział terenu z zachowaniem przepisów prawa, min. konieczność zachowania wskaźnika wymaganych miejsc postojowych dla każdej z wydzielanych działek w jej granicach i współczynnika intensywności zabudowy oraz innych warunków tej decyzji poprzez zbilansowanie parametrów odrębnie dla każdej wydzielanej działki,

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

- planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- podczas prowadzenia robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku należy niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a dalsze prace prowadzić w uzgodnieniu z nim,
- zgodnie z opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.04.2007r. nr WAB/MKZ/RR-7332/653/07, (na podstawie art.3 pkt 1,2 i 8 oraz art.6 ust.1 pkt 1b i c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), należy:

- przed dokonaniem rozbiórki istniejących budynków, wykonać dokumentację fotograficzno-konserwatorską określającą stan istniejący zachowania budynków,
- przekazać do Pracowni Miejskiego Konserwatora Zabytków zdemontowanych podczas prac rozbiórkowych pierwotnych zabytkowych elementów wyposażenia ruchomego,
- uzgodnić projekt budowlany na etapie koncepcji w Pracowni Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- przy pracach ziemnych i rozbiórkowych zapewnić nadzór archeologiczny na koszt inwestora, na który należy uzyskać decyzję zezwalającą od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- energia elektryczna – promesa z Enea SA nr 18/RD-1/DZ/2007 z dnia 22.01.2007r. ,
- woda – promesa z PWiK z dnia 22.01.2007r. nr TT/68/07 , kanalizacja- istniejąca,
- gaz- warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 2.02.2007r. nr TCE.102-4100-100236/07,
- budowa uzbrojenia na warunkach właścicieli poszczególnych sieci,
- skomunikowanie planowanej inwestycji – z pasa drogowego ulicy Młyńskiej - zgodnie z uzgodnieniem Wydziału Dróg i Transportu Publicznego z dnia 24.04.2007r. nr WDT.V-7331/155/2007. Lokalizacja zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi , tj. Wydziału Dróg i Transportu Publicznego. Należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w obrębie działek , na których prowadzona będzie inwestycja .
W przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego lub jego części wymagane jest zezwolenie zarządcy drogi,
- unieszkodliwienie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie na ich wywóz na składowisko odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej (dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach na własny teren nieutwardzony).

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy *Prawo budowlane*,
- projektowana inwestycja nie może utrudniać dostępu i korzystania z nieruchomości sąsiednich,

e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- nie dotyczy,

f) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:

określono linią grubą przerywaną na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 27.02.2007r. do organu wpłynął wniosek MAGNUM Sp.J. Teresiński i Partnerzy, 54-156 Wrocław ul.Metalowców 27, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, opisanej w pkt I niniejszej decyzji .

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust 2 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach a także o zgromadzeniu dokumentów w prowadzonym postępowaniu. Strony nie wniosły uwag.

Zgodnie z rozporządzeniem 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 z 2003 r. poz. 1588) organ ustalił:

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji (zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wykazała, że teren, dla którego wystąpiono z wnioskiem może być przeznaczony pod wskazaną inwestycję. Działka przy ul. Młyńskiej o nr ewid.2087 zabudowana jest budynkiem trzykondygnacyjnym o funkcji biurowo-usługowej, działka nr 2088 - budynkiem czterokondygnacyjnym (drukarnia), natomiast działka nr 2089 wolna jest od zabudowy. Na terenie tych trzech działek inwestor zamierza wybudować obiekt usługowo – mieszkalny z garażami, parkingami, po wyburzeniu istniejących obiektów.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach analizowanego obszaru znajduje się zabudowa :

- mieszkaniowa wielorodzinna, w tym :
 - III kondygnacyjne budynki wielorodzinne (bud. na dz. nr 20863, 2086/6,
 - II kondygnacyjne budynki wielorodzinne (dz. nr 2077/2),
 - V kondygnacyjne budynki wielorodzinne (dz. nr 2093,2094,2095,2096,2097,2098),
- użytkowa - usługowa , biurowa, gastronomiczna , w tym:
 - pawilon usługowo-handlowy (dz. nr 2086/5),
 - budynek biurowo-usługowy (dz. nr 2086/2),
 - salon samochodowy i sklep motoryzacyjny (dz. nr 2029,2030),
 - sklep komputerowy i lokal gastronomiczny Tawerna Bosman (dz. nr 2090).

Wszystkie opisane budynki z ustalonymi funkcjami zlokalizowane są na działkach dostępnych z pasa drogowego ulicy Młyńskiej , Spichrzowej i Zaulek.

Wobec tego zaistniały przesłanki pozwalające na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, gabarytów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Ustalenia, zgodne są z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren ma dostęp do drogi publicznej z dz. nr 2079, stanowiącej pas drogowy Młyńskiej. Skomunikowanie planowanej inwestycji – z pasa drogowego ulicy Młyńskiej - zgodnie z uzgodnieniem Wydziału Dróg i Transportu publicznego z dnia 24.04.2007r. nr

WDT.V-7331/155/2007. Lokalizacja zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi, tj. Wydziału Dróg i Transportu Publicznego. Należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w obrębie działek, na których prowadzona będzie inwestycja.

W przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego lub jego części wymagane jest zezwolenie zarządcy drogi,

Uzbrojenie w energię elektryczną na podstawie promesy z Enea SA nr 18/RD-1/DZ/2007 z dnia 22.01.2007r., woda – promesa z PWiK z dnia 22.01.2007r. nr TT/68/07, kanalizacja-istniejąca, gaz- warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 2.02.2007r. nr TCE.102-4100-100236/07,

Przedmiotowy teren stanowi grunty klasy "Bi" i B - w związku z powyższym nie wymaga zgody dopuszczającej zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – ustalono na podstawie analizy dla działek sąsiednich:

dz. nr 2030 – 52%, dz. nr 2076/8- 45%, dz. nr 2086/6 – 52%, dz. nr 2086/2+2086/7 – 72%, dz. nr 2086/3 – 64%, dz. nr 2090 – 72%, dz. nr 2086/5 – 51%. Średnia: 58%.

Inwestor planuje budowę obiektu, rozbierając przy tym istniejące obiekty (drukarnię na dz.nr 2087 i obiekt na dz. nr 2088). Powierzchnię zabudowy budynkiem w stosunku do powierzchni wnioskowanych działek ustala się na poziomie 60%. Projektowana inwestycja nie może przekroczyć tej granicy.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi przy spełnieniu warunków w niej zawartych.

Ponieważ inwestycja nie dotyczy terenu przeznaczzonego na cel publiczny w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 7 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, odstąpiono od uzgadniania projektu decyzji z wojewodą, marszałkiem województwa i starostą.

Niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnienia wynikającego z art. 53 ust. 4 pkt 2 na podstawie uchwalonego 18 czerwca 2003r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp.

Niniejsza decyzja nie wymaga także uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z powodu niewystąpienia okoliczności tam zawartych.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów pod nr LU 0031 Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zdecydowano jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 w/w. ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przedłożenie w Wydziale Administracji Budowlanej projektu budowlanego oraz innych dokumentów wymienionych w art. 33 Prawa budowlanego.

Prezydent Miasta w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie art.65 ust.1 ustawy o planowaniu przestrzennym), jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego planu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

W przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego wymagane jest zezwolenie zarządcy drogi; zezwolenie to dotyczy w szczególności:

- prowadzenia na obszarze pasa drogowego robót naziemnych, nadziemnych lub podziemnych,
- włączenie pasa drogowego lub jego części do placu budowy prowadzonej poza pasem drogowym,
- innych działań, które powodują ograniczenie, zakłócenie lub zamknięcie ruchu drogowego, a nie wynikają z warunków ruchu drogowego lub stanu technicznego pasa drogowego.

W celu zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów wraz z wierzchnią warstwą próchniczą można wystąpić do Wydziału Geodezji i Katastru tut. Urzędu o wskazanie miejsca ich wywozu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załącznik graficzny nr 1 - (w dwóch egzemplarzach w tym jeden otrzymuje wnioskodawca a drugi znajduje się w aktach sprawy do wglądu w tut. Wydziale).

Załącznik nr 2 - wyniki analizy - (jeden egzemplarz do wglądu w tut. Wydziale)

Otrzymują:
-wg wykazu (w aktach sprawy)



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Małgorzata Stróżeńska
Naczelnik Wydziału
Urbanistyki Miasta

ZAŁ. NR 1

Urząd Miasta Gorzów Wlkp.
Wydział Urbanistyki Miasta
ul. Skorskiego 3-4
26-400 Gorzów Wlkp

17.08.09
14331/7490

**LINIA ROZGRANICZ.
TEREN I WŁASNOŚCI
OBOKA WŁASCI LUB
ZBUDOWY**

MIĘDZYSIOWY OSRODEK WYMIERNICZY I KARTOGRAFICZNY
GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE
w Gorzowie Wlkp.
NINIEJSZA KARTA
SLUZYĆ DLA CELOW PROJEKTOWYCH