

GP 7331- 02/08

DECYZJA

o Warunkach Zabudowy

Stosownie do art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. Nr 98 poz. 1071 z 2000r.) oraz art. 4 ust.2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 2 i 4, art. 61 ust.1 i art. 63 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) oraz rozporządzenia ministra infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588)
po rozpatrzeniu wniosku **Burmistrza Ponieca** działającego w imieniu Gminy Poniec

USTALAM

warunki zabudowy dla działki nr ewid. 710/4 w Poniecu

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa obiektu usługowego , handlowego
2. **Warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) 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 z póź. zm.),
 - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120 poz. 1133),
 - c) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001r. Nr 72, poz. 747 z póź. zm.),
 - d) Rozporządzenia Ministra infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1588)

a w szczególności w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

ustala się:

- lokalizacja budowy – ul. Dworcowa m. Poniec, teren zabudowy usługowej – U
- na w/w działce można wybudować budynek usługowy , handlowy
- linia zabudowy - zachować odległości przedstawione na mapie sytuacyjnej będącej załącznikiem do decyzji, w szczególności zachować linię zabudowy nawiązującą do linii zabudowy budynków istniejących na działkach sąsiednich
- pozostałe odległości od granic z sąsiadem, wzdłuż których nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy szczególne i odrębne
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie powierzchnia zabudowy może osiągnąć 50% powierzchni działki
- szerokość elewacji frontowej budynku - od strony ul. Dworcowej max. 15,00 m., od nowej drogi max. 35,00 m.
- wysokość budynku do kalenicy – budynek może osiągnąć maksymalną wysokość do 10,00m,
- dach wielospadowy maksymalnie do 20°,

- w przypadku budynku handlowego maksymalna powierzchnia sprzedażowa nie może przekroczyć 400 m²

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

- nowy budynek winien być budowany w technologii tradycyjnej, ściany murowane,
- projekt techniczny powinien uwzględniać w kształtowaniu bryły, zadaszenia i detalach architektonicznych tradycje architektury lokalnej.

1) - w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- a) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i wywozu odpadów stałych, z zaleceniem ich częściowej segregacji.
- b) Ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,

2) - w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) Ustala się indywidualne ogrzewanie obiektów.
- b) Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych.

c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- **energia elektryczna** – zgodnie z pismem ENEA Operator RD Kościan z dnia 21.01.2008r znak OD5/RD5/DZ/ZR/IK792/08/op istnieje możliwość zasilania w energię elektryczną z mocą 50,0 kW obiektu, po wybudowaniu linii kablowej oraz przyłącza elektroenergetycznego. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej realizowane będzie przez ENEA Operator Sp. z o.o. zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 10.04.1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.), po określeniu warunków przyłączenia, o które winien wystąpić inwestor, oraz zawarciu umowy przyłączeniowej.
- **woda** – zgodnie z pismem z dnia 21.01.2008r. GZWiK w Poniecu z.s w Drzewcach, zapewnia dostawę wody do działki nr ewid. 710/4, przyłączenie do sieci jest możliwe, na podstawie warunków przyłączenia o które winien wystąpić inwestor.
- **kanalizacja** - ustala się grawitacyjne odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji w m. Poniec. Przyłączenie do sieci może nastąpić na podstawie warunków przyłączenia o które winien wystąpić inwestor
Dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji budowy sieci kanalizacyjnej do zbiornika bezodpływowego odpowiadającego wymaganiom § 35 i przy zachowaniu odległości określonych w § 36 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- **dojazd** – od istniejącego wjazdu na działce 710/3 drogą wewnętrzną biegnącą skrajem placu targowego. Wjazd na działkę 710/4 zaplanować od strony zachodniej działki 710/4. Docelowo zaleca się wjazd na działkę poprzez drogę wewnętrzną biegnącą skrajem placu targowego, a wyjazd poprzez działkę 729/4

d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane t.j. Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118)
- w przypadku budynku handlowego maksymalna powierzchnia sprzedażowa nie może przekroczyć 400 m²
- zagospodarowując działkę należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym miejsca postojowe dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne,

- 3. linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali:**
- oznaczono na mapie sytuacyjnej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji

UZASADNIENIE

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, na budowę obiektu usługowego, handlowego na dz. nr ewid. 710/4 zwrócił się w imieniu Gminy Poniec Burmistrz Ponieca. Wniosek zawierał niezbędne elementy, określone zgodnie z art. 64 ust. 1 w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

Zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 ustawy projekt decyzji przygotował mgr inż. arch. Marian Lewandowski posiadający uprawnienia urbanistyczne nr 636/88 wydane dnia 18.11.1988 przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa będący członkiem ZOIU.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

Zgodnie z art. 65 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z 2003r.) decyzja utraci ważność, jeżeli:

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Gostyniu przedkładając:

- wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę,
- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, wykonanego zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i branżowymi, przez osobę posiadającą zaświadczenie o wpisie na listę członków samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- ważną decyzję o warunkach zabudowy

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia odbioru decyzji.

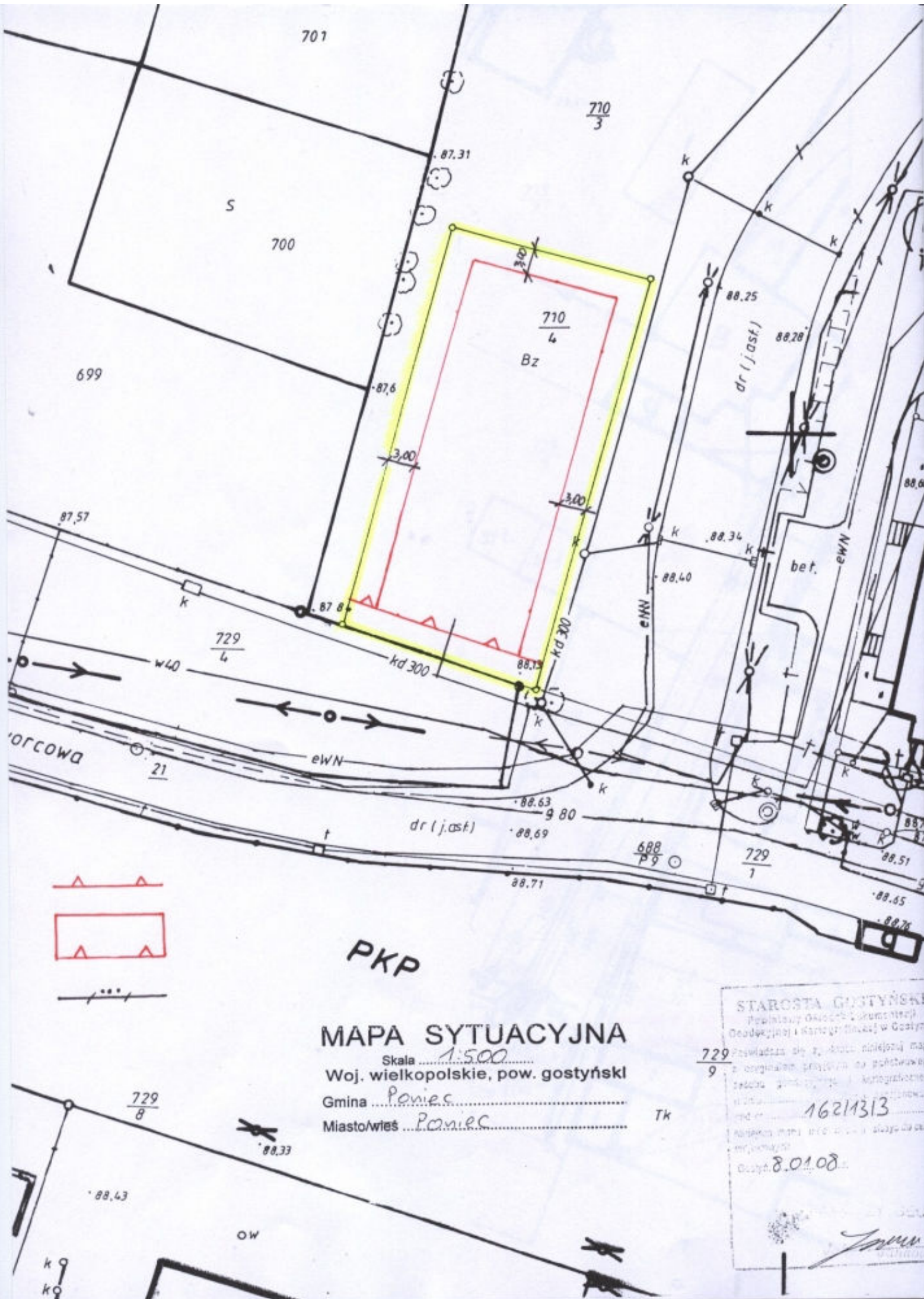
Załączniki:

1. mapa sytuacyjna dz. nr ewid. 710/4 w skali 1: 500

Otrzymują:

1. Gmina Poniec
2. a/a


BURMISTRZ
Kazimierz Dużałka



MAPA SYTUACYJNA

Skala 1:500
 Woj. wielkopolskie, pow. gostyński
 Gmina Poniec
 Miasto/wieś Poniec

STAROSTA GOSTYŃSKI

Poprawiony Oryginał Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyniu

729/9

16214313

8.01.08