

DECYZJA nr 94/2012
o warunkach zabudowy

Niniejsza decyzja jest ostateczna
z dniem 10-07-2012
i podlega wykonaniu

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Z 2000 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647),

po rozpatrzeniu

wniosku Gminy Wieluń w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na **przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku produkcyjno – gospodarczego z zapleczem socjalnym byłej fermy drobiu na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami socjalnymi wraz z infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 664/1 w Gaszynie w gminie Wieluń

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

Gminy Wieluń
Pl. Kazimierza Wielkiego 1
98-300 Wieluń

dla inwestycji polegającej na **przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku produkcyjno – gospodarczego z zapleczem socjalnym byłej fermy drobiu na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami socjalnymi wraz z infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 664/1 w Gaszynie w gminie Wieluń

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

II. Zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych - warunki szczegółowe.

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy: istniejąca linia zabudowy – bez zmian, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: powierzchnia zabudowy planowanego budynku – ok. 940 m²,
- szerokość elewacji frontowej: ok. 56 m;
- wysokość planowanego budynku, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – ok. 6,0 m;
- geometria dachu: dwu, lub wielospadowy o kącie nachylenia 15° - 40°;
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 20 % wnioskowanego terenu.

2. Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi: zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U.

z 2001 r. 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) w zakresie dotyczącym przedmiotowej inwestycji.

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 uzgodnienia z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej – ul. Granicznej na warunkach zarządcy drogi.
 - miejsca parkingowe: w zależności od potrzeby;
 - zasilanie w energię elektryczną: zgodnie z opinią PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren, Rejon Energetyczny Wieluń, ul. Sieradzka 62, 98-300 Wieluń;
 - zaopatrzenie w wodę: na warunkach gestora sieci;
odprowadzanie ścieków bytowych: do szczelnego zbiornika wybieralnego do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.
 - odprowadzanie wód opadowych: na własny teren nieutwardzony lub do kanalizacji deszczowej.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich
projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:
 - pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
 - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, 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 (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
 - 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 ze zm.),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. 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 Wieluńskiego, zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240 poz. 2027 ze zm.).
5. Rozwiązanie ewentualnej kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.) .Po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2 lit. a, Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 grudnia 2004 r.(Dz. U. Nr 7 z 2005 r. poz. 55) - inwestor winien przesłać pisemną informację o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu – pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiórkę urządzeń do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Wieluniu.
6. 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 Gminy Wieluń wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku produkcyjno – gospodarczego z zapleczem socjalnym byłej fermy drobiu na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami socjalnymi wraz z infrastrukturą, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 664/1 przy ul. Granicznej w Gaszynie w gminie Wieluń.

O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

W oparciu o przepisy art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. 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 analizowaną zabudową sąsiednią.

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

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 Sieradzu za pośrednictwem Burmistrza Wielunia w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający pozwolenie na budowę,
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wygaśnie, jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenia na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany, za zgodą strony na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeśli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63, ust. 4).

Załącznik:

7. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

8. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

Gmina Wieluń
plac Kazimierza Wielkiego 1
98-300 Wieluń

Tomasz Nawrocki
Gaszyn, ul. Graniczna 14, 98-300 Wieluń

Do wiadomości:

Starosta Powiatu Wieluńskiego

Powiatowy Zarząd Dróg w Wieluniu
ul. Fabryczna 7, 98-300 Wieluń

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych
w Łodzi, Terenowy Inspektorat w Wieluniu
ul. Fabryczna 4, 98-300 Wieluń

a/a

z up. BURMISTRZA

Maria Zarębska
Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej,
Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI

przeprowadzona 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 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zwanego dalej „rozporządzeniem”)

dla inwestycji polegającej na **przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części budynku produkcyjno-gospodarczego z zapleczem socjalnym byłej fermy drobiu na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami socjalnymi wraz z infrastrukturą**, przewidzianej do realizacji na dz. nr geod. 664/1 przy ul. Granicznej w Gaszynie, gm. Wieluń.

W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji analizą objęto obszar wyznaczony zgodnie z § 3 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 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.)

Na podstawie w/w analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589): zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna.

II. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa.

III. Istniejące zagospodarowanie analizowanego obszaru: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

IV. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Linie zabudowy: istniejąca linia zabudowy – bez zmian, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej analizy;
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: powierzchnia zabudowy planowanego budynku – ok. 940 m²;
3. Szerokość elewacji frontowej: ok. 56,0 m;
4. Wysokość planowanego budynku, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: ok. 6,0 m.
5. Geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o spadkach 15° – 40°;
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego: min. 20 % wnioskowanego terenu.
7. Zakazuje się stosowania od strony dróg ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych i wyższych niż 1,5 m.

V. Pozostałe warunki:

1. Dostęp do drogi publicznej: zjazd projektowany z drogi powiatowej ul. Granicznej;
2. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zgodnie z warunkami technicznymi, gestora sieci;
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę – zgodnie z warunkami technicznymi, gestora sieci;
 - w zakresie odprowadzenia ścieków – do zbiornika wybieralnego do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;

- w zakresie odprowadzania wód opadowych: na teren nieutwardzony działki lub do kanalizacji deszczowej.
3. Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi w zakresie ustalenia warunków zabudowy.

Załącznik:

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji oraz wynikami analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (stanowiąca jednocześnie załącznik do decyzji).

USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż arch/Łukasz Kałwek
Uprawniony Projektant
Nr upr/1/85/U.W.
46-325 RUDNIK, ul. Wieluńska 16
Regon 150585027
(034) 595-164

URZĄD MIEJSKI w WIELUNIU
WYDZIAŁ GOSPODARKI KOMUNALNEJ,
NIERUCHOMOŚCI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
plac Kazimierza Wielkiego 2
98-300 Wieluń, woj. łódzkie
tel. 43/886 02 25, 886 02 23, fax 43 886 02 06
NIP 832-10-26-131

Załącznik nr ...2.....

do decyzji o warunkach zabudowy

z dnia 14.06.2012 r. nr 94/2012
Znak sprawy SPPO.0730.99.2012

z up. BURMISTRZA

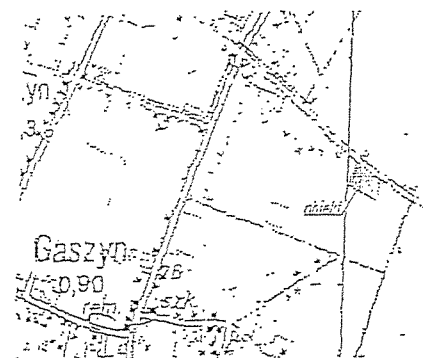
Maria Zarębska
Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej,
Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

skala 1:1000

WYKAZ SYNCHRONIZACYJNY

Oznaczenie działek według KW			Oznaczenie działek według ewidencji gruntów i budynków		
Nr obr.	Nr dz.	Pow. w ha	Nr obr.	Nr dz.	Pow. w ha

SZKIC ORIENTACYJNY
skala 1:25000



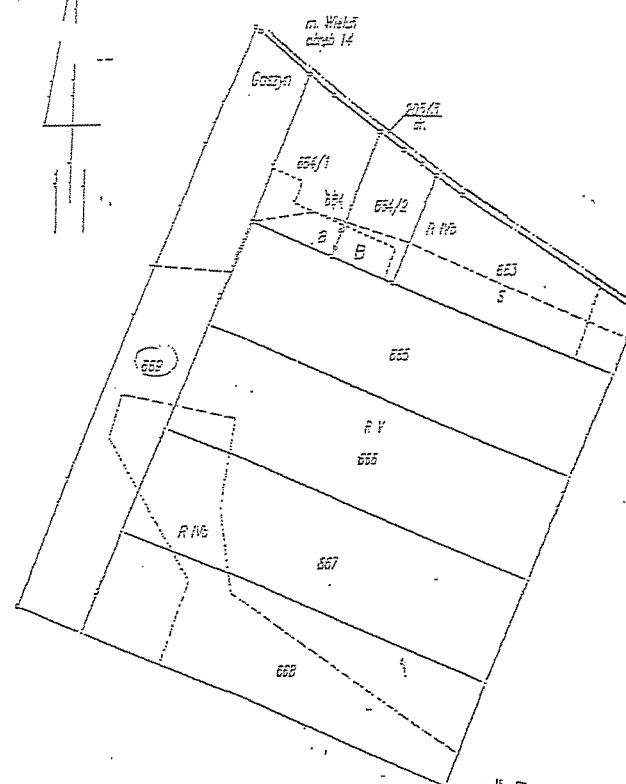
Wykaz zmian gruntowych

Stan przed podziałem						Nomenklatura prawna Właściciel	Stan po podziale			
Nr obrębu	Nr jedn. rejestr.	Nr działki	Użytek gruntowy	Klasa gleb.	Pole powierzchni		Nr działki projekt.	Użytek gruntowy	Klasa gleb.	Pole powierzchni
						KW SR1W/00013509/9 AN 6810/2008 Gmina Wieluń Pl. Kazimierza Wielkiego 1 98-300 Wieluń		R B-R B-R	IV b IV b V	0,4265 0,0600 0,1090
							664/1			0,6065
			S-R S-R B-R B-R	IV b V IV b V	0,7500 0,0400 0,0700 0,1800			R R B-R	IV b V V	0,2807 0,0300 0,0900
							664/2			0,4007
Razem					1,0400		Razem			1,0072

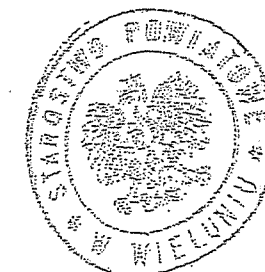
Słownie : jeden hektar siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe

W wyniku nowych pomiarów ustalono, że powierzchnia nieruchomości wynosi 1,0072 ha a nie 1,0400 ha jak wykazano w KW SR1W/00013509/9 i w ewidencji gruntów

skala 1:5000



STAROSTWO POWIATOWE
W WIELUNIU
Pl. Kazimierza Wielkiego 2
98-300 Wieluń



Z up. STAROSTY
Grażyna Nowakowska
Z-CO NACZELNIKA WYDZIAŁU
GRODZKIEJ KARTOGRAFII, KATASTRU
I GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Wieluniu

Na podstawie art. 49 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1966 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30,
poz. 30, z późniejszymi zmianami) niniejszy dokument
został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego i stanowi wiążącą Sierbu Państwa.
Dokument wpisany do ewidencji zasobu państwowego.
W dniu 24 MAR. 2009

09505-1213/2009

24 MAR. 2009

Z up. Starosty

Lech Kopański
KIEROWNIK
Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Wieluniu

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe
Geodezja Kartografia
Arkadiusz Kowalczyk
98-300 Wieluń, ul. Południowa 7
NIP 832-187-22-22, Regon 140323007
tel 697 87 56 54

RZĄD MIEJSKI W WIELUNIU
WYDZIAŁ GOSPODARKI KOMUNALNEJ,
NIEUCHOMOŚCI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
plac Kazimierza Wielkiego 2
98-300 Wieluń, woj. łódzkie
tel. 43/886 02 25, 886 02 23, fax 43 886 02 06
NIP 832-10-26-131

Załącznik nr
do decyzji o warunkach zabudowy
z dnia nr
Znak sprawy SPPO.6730.94.2009

z up. BURMISTRZA

Maria Zarębska
Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej,
Nieruchomości i Planowania Przestrzennego

woj.: łódzkie
powiat: wieluński
gm.: Wieluń

Obręb: Gaszyn

identyfikator jedn. ewid.: 101709_5

identyfikator obr. ewid.: 101709_5.0005

arkusz mapy ewidencyjnej: 3

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

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- linia zabudowy
- oznaczenie zasięgu granic obszaru analizowanego

"- Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonywania
wpisu w księgach wieczystych

Wykazane na mapie granice nieruchomości podlegające podziałowi
są zgodne z danymi ewidencyjnymi.

- 1) Operat 095.5-266/98 – ewidencja gruntów wsi Gaszyn
- 2) Operat 095.5-267/98 – odnowa ewidencji wsi Gaszyn
- 3) Operat 094.14-301/98 – pomiar do ewidencji m. Wieluń

USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. arch. Łukasz Kąkol
Uprawniony Projektant
Nr upr. 1/85/LW
48-325 RUDNIKI, ul. Wieluńska 15
Regon 150585027
tel (034) 595-164

Kierownik roboty

GEOTEX
Kierownik roboty

Nr ks. rob.: 11a/2008 Wieluń dn. 20.03.2009 r.