

Śrem, 5 marca 2008r.

PPS.PP.7331-332/07

DECYZJA NR²³⁵..... /2007
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 Kpa (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 oraz art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

**Urząd Miejski w Śremie,
Plac 20 Października 1, 63-100 Śrem**

z dnia 6 grudnia 2007 roku, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: przebudowa i rozbudowa głównego wejścia Ratusza (zewnątrzny taras wejściowy, schody wejściowe, piwnica pod tarasem), renowacja elewacji, lokalizacja windy wewnętrznej z wjazdem od zewnątrz (od strony działki 862) oraz przebudowa dachu (podwyższenie kalenicy o ok. 0,5m, zmiana kąta połaci w tylnej elewacji), wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działek nr ewid: **861, 862 i 2516/4**, w miejscowości: Śrem przy ulicy Pl. 20 Października 1,
na rzecz wnioskodawcy:

- 1) USTALAM warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji: przebudowa i rozbudowa głównego wejścia Ratusza (zewnątrzny taras wejściowy, schody wejściowe, piwnica pod tarasem) renowacja elewacji, lokalizacja windy wewnętrznej z wjazdem od zewnątrz oraz przebudowa dachu (podwyższenie kalenicy o ok. 0,5m, zmiana kąta połaci w tylnej elewacji), wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działek nr ewid: 861, 862 i 2516/4, w miejscowości: Śrem, ul. Pl. 20 Października 1.**
- 2) OKREŚLAM** stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 % .

Ustalenia szczegółowe dla terenu objętego wnioskiem zabudowy, oznaczonego w załączniku graficznym:

1. Rodzaj inwestycji:

przebudowa i rozbudowa głównego wejścia Ratusza (zewnątrzny taras wejściowy, schody wejściowe, piwnica pod tarasem) renowacja elewacji,

lokalizacja windy wewnętrznej z wjazdem od zewnątrz (od strony działki 862), oraz przebudowa dachu (podwyższenie kalenicy o ok. 0,5m, zmiana kąta połąci w tylnej elewacji) wraz z urządzeniami budowlanymi.

2. Lokalizacja inwestycji:

teren działki o numerze ewidencyjnym 861, 862 i 2516/4, w miejscowości: Śrem przy ulicy Pl. 20 Października 1.

3. Funkcja terenu:

zabudowa śródmiejska; obszary zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej.

4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

nie dotyczy (parametry zabudowy bez zmian); obiekt lokalizowany w obrębie istniejącego budynku, przebudowa i wykończenie wewnątrz oraz strefy wejściowej w poziomie parteru.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostęp do drogi publicznej: istniejący zjazd i dojście z drogi publicznej,
- 2) zjazd z drogi, zajęcie lub powadzenie robót w pasie drogowym, umieszczanie w nim urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem dróg wymaga uzgodnienia i zezwolenia właściwego zarządcy drogi,
- 3) sposób dostawy i odbioru mediów: z istniejących przyłączy,
- 4) w zależności od występowania uzbrojenia technicznego i zapotrzebowania na dostawę lub odbiór energii elektrycznej, gazu, wody, ścieków, wód opadowych, środków łączności itp. należy uzyskać stosowne oświadczenia i warunki od właściwych jednostek,
- 5) odprowadzanie wód deszczowych: z zachowaniem warunków wynikających z § 28-30 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., nr 75, poz. 690 ze zm.),
- 6) gospodarowanie odpadami: odpady komunalne – na warunkach określonych przez Urząd Miejski w Śremie, Pion Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej, pl. 20 Października 1, 63-100 Śrem.

6. Warunki dotyczące ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu,

- 1) wymagania dotyczące ochrony środowiska: charakter wnioskowanej inwestycji nie tworzy zagrożenia dla środowiska, pod warunkiem zastosowania technologii i rozwiązań bezpiecznych, zgodnych z prawem i obowiązującymi przepisami,
- 2) jeżeli zachodzi konieczność usunięcia drzew, należy uzyskać zgodę na ich usunięcie, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (dz. U. z 2004r. Nr 92 poz. 880 ze zm.),

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,

- 1) wymagania dotyczące ochrony zabytków: obiekt podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej (wpisany do Rejestru Zabytków pod numerem 1018/A z dnia 11 lutego 1970 roku), a projektowana inwestycja wymaga uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- 2) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych, należy niezwłocznie powiadomić Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego zobowiązuje się inwestora na etapie robót ziemnych do przeprowadzenia badań archeologicznych i uzyskania, przed otrzymaniem pozwolenia na budowę, pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 1) inwestycja nie może pozbawiać i ograniczać dostępu do drogi publicznej i światła dziennego oraz infrastruktury technicznej (np. wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności) osobom trzecim, w tym właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym inwestycją, a także nie może naruszać stosunków gruntowo-wodnych na działce wnioskowanej i terenach sąsiednich,
- 2) należy zastosować rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie itp.

9. Warunki wynikające z przepisów odrębnych.

- 1) na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy terenu; przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32, ust. 1 i art. 35, ust. 1, pkt. 2),
- 2) w przypadku odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych ma zastosowanie art. 9 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.).

Decyzję opracowano po uzgodnieniu z:

- 1) Wielkopolskim Urzędem Ochrony Zabytków, postanowienie nr 781/07 z dnia 18 lutego 2008r., znak WUOZ WN-4151/4095/2007
- 2) Burmistrzem Śremu, postanowienie PRK.GR.7022-44/07 z dnia 13 lutego 2007r.

UZASADNIENIE

W ramach prac Pionu Gospodarowania Przestrzenią i Środowiskiem Urzędu Miejskiego przeprowadzono analizę dla warunków zabudowy i przygotowano w formie pisemnej – analiza w aktach sprawy.

Dokumenty tj. analiza wraz z uzgodnieniami i wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy zostały przekazane uprawnionemu projektantowi do sporządzenia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Teren wnioskowany spełnia warunki art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a planowana inwestycja nie narusza ładu przestrzennego i przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 powołanej ustawy, jeżeli w związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy wartość nieruchomości wzrosła, a i inwestor sprzedaje tę nieruchomość, Burmistrz pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość tej opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania, oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

mgr BURKINIŃSKA

mgr Leszek Kowalski
szef Pionu Gospodarowania
Przestrzenią i Środowiskiem

INFORMACJA

1. Stosownie do art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy,

- 2) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - 3) jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają także odpowiednio zastosowanie przepisy art. 36 i 37,
 - 4) koszty realizacji roszczeń, o których mowa art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 5) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
2. Stosownie do art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Śremu, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:
- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Strony, które nie otrzymały załączników mogą się z nimi zapoznać w Zespole Planowania Przestrzennego w pokoju. nr 15.

Załączniki:

1. wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
2. część graficzna decyzji i wyników analizy, sporządzona na kopii mapy

URZĄD MIEJSKI W ŚREMIE
 Plac Gospodarowania Przestrzeni
 i Środowiskiem
 Zespół Planowania Przestrzennego

Sprawę prowadzi:

Marta Wierska

referent

tel. (061) 28-35-225

Potwierdzam, że niniejsza decyzja
 stała się ostateczna

w dniu 20.03 2008 r.

Marta Wierska
 podinspektor

Otrzymują strony:

1. Urząd Miejski w Śremie, Plac 20 Października 1, 63-100 Śrem
2. aa

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. arch. Tomasz Mazurczak

(WOIA nr WP-0136)

Zwolniono od opłaty skarbowej zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. U. nr 225, poz. 1635).

PPS.PP.7331-332/07
znak sprawy

**WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Opracowano na podstawie § 9 ust. 2 Rozporządzenia 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, poz. 1588), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

**Urząd Miejski w Śremie
z siedzibą pl. 20 Października 1, 63-100 Śrem**

dla inwestycji: przebudowa i rozbudowa głównego wejścia Ratusza (zewnątrzny taras wejściowy, schody wejściowe, piwnica pod tarasem), renowacja elewacji, lokalizacja windy osobowej wewnętrznej z wjazdem od zewnątrz oraz przebudowa dachu (podwyższenie kalenicy o ok. 0,5m, zmiana kąta połąci w tylnej elewacji), wraz z urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid: **861, 862 i 2516/4**, w miejscowości: **Śrem** przy Pl. 20 Października 1.

1.WYZNACZENIE OBSZARU ANALIZOWANEGO:

1.1.nie stosuje się.

2.STAN FAKTYCZNY TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM:

2.1.zabudowa działki: teren zabudowany budynkiem ratusza wraz z zapleczem w zabudowie śródmiejskiej.

3.SPEŁNIENIE WARUNKÓW art.61.ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

3.1.co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących inwestycji TAK

3.2.teren ma dostęp do drogi publicznej TAK

3.3.istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego TAK

3.4.teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc TAK

3.5.projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi TAK

4. Ustalenie zabudowy w obszarze wnioskowanym oraz pozostałe uwarunkowania:

funkcję oraz szczegółowe warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu, dotyczące takich elementów jak:

- 4.1. ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 4.2. ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu,
- 4.3. ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- 4.4. obsługa z zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4.5. ochrona interesów osób trzecich,
- 4.6. inne,

określono w części tekstowej i graficznej decyzji.

Wynik analizy opracował:
mgr inż. arch. Tomasz Mazurczak
(WOIA nr WP-0136)

mgr Leszek Kowalski
Naczelnik Planu Zagospodarowania
Pracownia Architektury

WTÓRNIK MAPY ZASADNICZEJ Skala 1:500

Województwo Wielkopolskie
Powiat Śremski
Gmina Śrem
Obwód Śrem
Ark. mapy zas. 433.114.053.2
Ark. mapy ewid. 15
Działka 861, 862, 2516/4
Powierzchnia 0,4253 ha
KW 23805, 1847, 24567

Wykonawca
BUDGEO s.c. USŁUGI
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
I KSIĘGOWOŚCIOWE
Ryszard Budziński
geodeta uprawniony
Nr rej. GUG JK 4801
ul. Chłapowskiego 47/6
63-100 ŚREM
tel. 0 61 28 35 322
kom. 0 602 88 12 88
KERG: 600-316/2007
Stan na dzień 27.11.2007 r.

STAROSTA ŚREMSKI

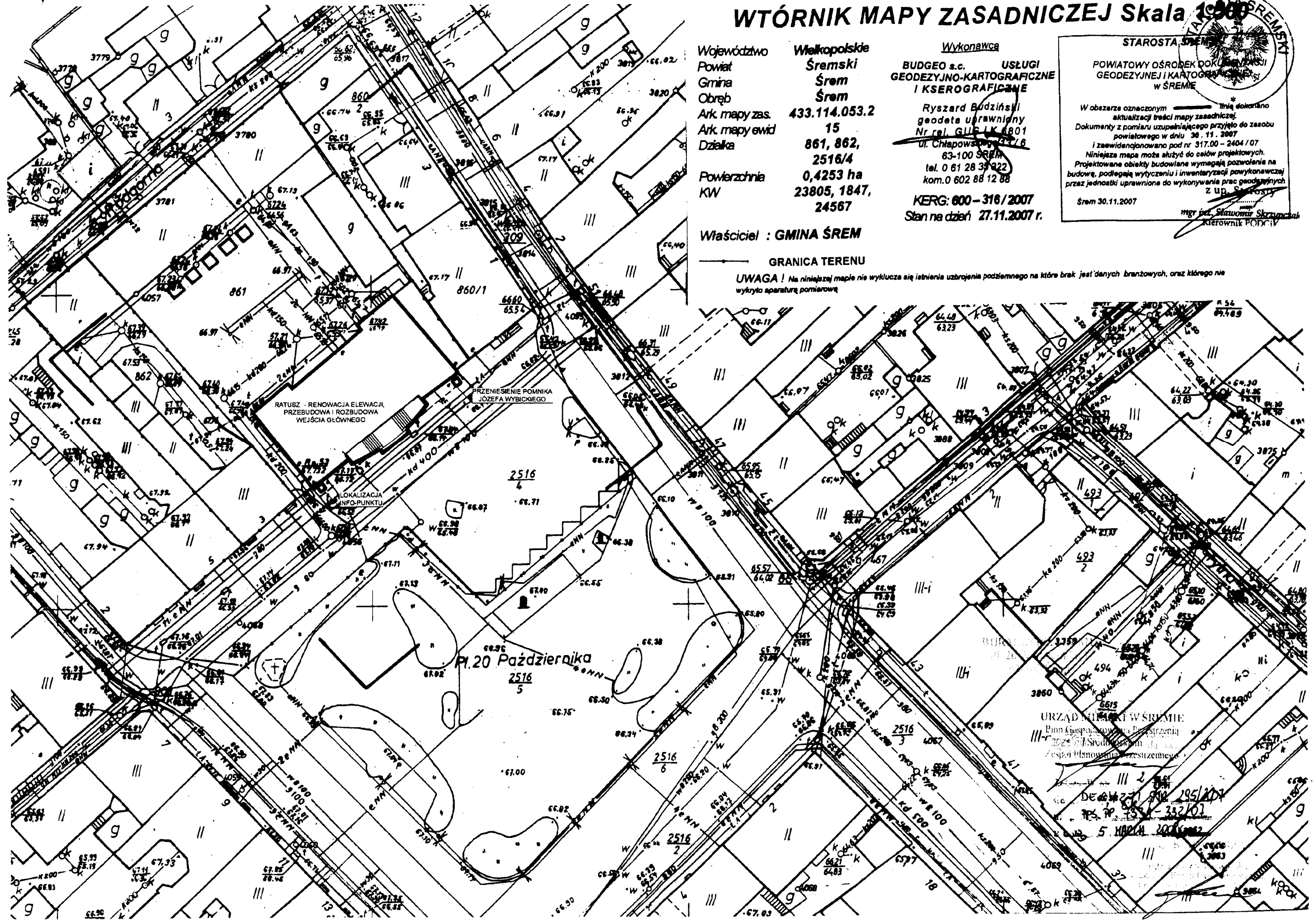
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
W ŚREMIE

W obszarze oznaczonym linią dokonało aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 30.11.2007 i zaewidencjonowano pod nr 317.00 - 2404/07. Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagają pozwolenia na budowę, podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych z up. Starosty Śrem 30.11.2007 mgr inż. Sławomir Skrzypczak kierownik POB

Właściciel : GMINA ŚREM

GRANICA TERENU

UWAGA ! Na niniejszej mapie nie wyklucza się istnienia uzbrojenia podziemnego na które brak jest danych branżowych, oraz którego nie wykryto aparaturą pomiarową



URZĄD MIASTA W ŚREMIE
Pion Gospodarki i Budownictwa
20-24 Średniokamień 14
Zespół Planowania Przestrzennego

DE 44 2-31 205/207
PS. P. 13-1-332/01
5 MARCA 2008