

Grudziądz, dnia 26 listopada 2013r.

WÓJT GMINY
GRUDZIĄDZ
86-300 Grudziądz
GBK.6730.265.2013

**DECYZJA Nr 374.2013
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 8, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, zmiana z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz. 267, zmiana z 2013 r. poz. 645) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 06.09.2013r. Gminy Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbiórce starej i budowie nowej świetlicy wiejskiej na działce nr 85/1 – miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz

**ustalam
Gminie Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na rozbiórce starej i budowie nowej świetlicy wiejskiej na działce nr 85/1 – miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy: rozbiórka starej i budowa nowej świetlicy wiejskiej w zabudowie usługowej.
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – 5m od granicy z drogą gminną (dz. nr 76),
 - orientacyjna lokalizacja projektowanego budynku – zgodnie z oznaczeniem na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji,
 - budynek świetlicy, wolnostojący, murowany, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze) o powierzchni zabudowy do 200m²,
 - wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – do 9,0m,
 - dach budynku czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej 20°-45°,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 17m,
 - kalenica dachu równoległa lub prostopadła do granicy z działką nr 85/7,
 - architekturę projektowanego budynku dostosować do architektury lokalnej zabudowy mieszkaniowej,
 - pokrycie dachu materiałem w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na najbliższych działkach sąsiednich,
 - maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 22,2%,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
 - wymóg spełnienia ustaleń zawartych w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w ustawie z dnia 07.07.1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz

rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

2) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- obowiązują ustalenia dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi, wymagającego ochrony istniejących form geomorfologicznych i naturalnego ukształtowania skarpy wiślanej w obrębie Kotliny Grudziądzkiej, Doliny Kwidzyńskiej, Pojezierza Chełmińskiego, ochrony roślin metodami biologicznymi, ochrony zieleni wiejskiej oraz kształtowania zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, propagowania nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów liściastych – zgodnie z Uchwałą nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 99, poz. 793),
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Grudziądz,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych

3) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej,
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach uzyskanych od dysponenta sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego bezodpływowego zbiornika wybieranego; na podstawie § 26 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), jeżeli dobową ilość ścieków jest większa niż 5m³, to ich oczyszczanie lub gromadzenie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki,
- odpady stałe – wywóz na wysypisko komunalne na podstawie umowy z przedsiębiorstwem posiadającym koncesję,
- obsługa komunikacyjna działki poprzez zjazd z drogi gminnej zaprojektowany i wykonany na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi,
- należy zapewnić co najmniej 4 miejsca parkingowe w granicach działki

4) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Należy chronić uzasadnione interesy dysponentów:

- a) uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej (sieć energii

- cieplnej nie występuje) oraz ze środków łączności, przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) działek sąsiednich przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie uwzględniając przepisy szczególne dotyczące tych uciążliwości,
- c) działek sąsiednich przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 06.09.2013r. Gmina Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Grudziądz o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce starej oraz budowie nowej świetlicy wiejskiej na działce nr 85/1 – miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz.

Gmina Grudziądz dnia 09.08.2011 r. otrzymała decyzję nr 189/2011 (GBK 7331/383/2010) o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku użyteczności publicznej (świetlicy wiejskiej). Przeprowadzona dnia 18 lipca 2013 ekspertyza budowlana wykazała, że niemożliwe jest dokonanie rozbudowy i przebudowy budynku. W związku z tym Gmina wystąpiła z wnioskiem o rozbiórkę starej i budowę nowej świetlicy.

Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynika ze wskaźnika przyjętego w decyzji nr 189/2011

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Grudziądz nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się osobie wpisanej na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował urbanista, będący członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów w Gdańsku.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz, uchwalonego uchwałą nr XXXII/211/2013 Rady Gminy w Grudziądzu z dnia 18.07.2013 r. Wójt Gminy Grudziądz stwierdził w dniu 9 września 2013r., że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 60 ust 1 w związku z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami. Warunki zabudowy dla ww. inwestycji zostały uzgodnione z:

1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (art. 53 ust 4 pkt 8)

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać, jeżeli jest taka potrzeba, decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Grudziądzu. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 1) 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- 2) decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej terenu objętego decyzją w przypadku podlegającym wymaganiom przepisów szczególnych,
- 3) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

- 4) decyzję o warunkach zabudowy, wymaganą zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wójt Gminy Grudziądz jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Grudziądz w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. WÓJTA

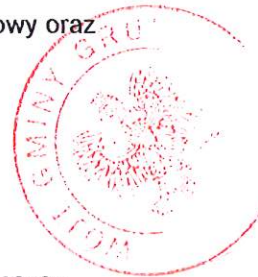
mgr inż. Dąbka Dulska
Sekretarz Gminy

Załączniki tekstowe:

- 1) analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego,
- 2) analiza funkcji oraz parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną

Załączniki graficzne:

- 1) mapa w skali 1:1000- projekt,
- 2) mapa w skali 1:1000- analiza,



Otrzymują :

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ul. Dworcowa 63, 85-950 Bydgoszcz ,
2. a/a

Do wiadomości :

1. Gmina Grudziądz, ul. Wybickiego 38, 86-300 Grudziądz
2. Eugeniusz, Irena Rabanowscy, zam.: 86-302 Stary Folwark
3. Krystyna Pleskot – Makulska, zam.: ul. Orkana 8, 86-300 Grudziądz

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY ORAZ
STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO**

*dla inwestycji polegającej na rozbiórce starej i budowie nowej świetlicy wiejskiej na działce nr 85/1 –
miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz*

Podstawa prawna: art. 64 ust. 1 oraz art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów
odrębnych:**

Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie ma też obowiązku jego sporządzenia.

Teren inwestycji nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym oraz dóbr kultury.

Teren inwestycji znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi.

Nieruchomość nie znajduje się na terenie przeznaczonym na cel publiczny ponadlokalny w nieobowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Grudziądz.

Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczącej nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - przedmiotowa inwestycja stanowi odtworzenie na działce inwestora budynku usługowego (świetlicy),
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ww ustawy, w związku z tym, że teren inwestycji znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Osy i Gardęgi, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 04.09.2013r., działka nr 85/1, miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz jest własnością Gminy Grudziądz. Działka ma powierzchnię 900m² i obejmuje inne tereny zabudowane (Bi). Działka jest zabudowana.

Stan zagospodarowania nieruchomości oraz wielkość działki umożliwia realizację inwestycji.

Z up. W. Ó J T A
mgr inż. Danuta Dulcka
Sekretarz Gminy

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ PARAMETRÓW, CECH I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA
ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

*dla inwestycji polegającej na rozbiórce starej i budowie nowej świetlicy wiejskiej na działce nr 85/1 –
miejscowość Stary Folwark, obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz*

Podstawa prawna: art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

1. Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Do analizy przyjęto zabudowę wzdłuż drogi powiatowej i gminnej w miejscowości Stary Folwark obręb Stary Folwark, gmina Grudziądz.

W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W zabudowie tej zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz gospodarcze. Na działce objętej wnioskiem znajduje się budynek świetlicy.

2. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

a) linia zabudowy oraz dostęp do drogi publicznej i front działki

Rozpatrywane sąsiednie nieruchomości znajdują się przy drodze powiatowej i gminnej. Dostępność komunikacyjna sąsiednich nieruchomości oraz front działki – z drogi powiatowej i gminnej. Rozpatrywana działka posiada front i dostępność – bezpośrednio z drogi gminnej. Budynki zlokalizowane są w odległości minimum 12m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej. Na działce objętej wnioskiem budynek znajduje się w odległości 5m od granicy z drogą gminną. Na analizowanej działce ustala się dla planowanego budynku maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od granicy z drogą gminną.

b) powierzchnia zabudowy, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wielkość powierzchni biologicznie czynnej

Powierzchnia zabudowy na nieruchomościach z terenu analizowanego wynosi od 158 do 632m², średnio 318m². Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na analizowanym terenie wynosi od 2% do 6,3%, średnio 4,3%. Analizowane działki mają minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na wydaną wcześniej decyzję oraz konieczność rozbiórki budynku, na działce objętej wnioskiem zezwala się rozbiórkę i budowę świetlicy o powierzchni zabudowy do 200m². Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wyniesie 22,2%. Ustalony wskaźnik będzie mieścił się we wskaźniku określonym w decyzji nr 189/2011, biorąc pod uwagę budynek po rozbudowie. Należy zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy, formy architektoniczne, w tym szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) oraz geometria dachu (wysokość kalenicy, kąt nachylenia, układ połączeń dachowych)

Na działce w najbliższym sąsiedztwie znajdują się maksymalnie dwukondygnacyjne budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze. Wysokość budynków, jak i górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi do 9m. Występują dachy jedno, dwu, czterospadaowe. Szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi do 10-30m, średnio 17m. Dla planowanej inwestycji, ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej na 17m.

d) dostęp do infrastruktury technicznej

Sąsiednie nieruchomości oraz rozpatrywana działka mają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej i wodociągowej. Ścieki sanitarne są odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

e) część graficzna została przedstawiona na kopii mapy z państwowego zasobu geodezyjnego.

f) tabela

Tabela

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. zabud. wszystkich budynków (m ²)	wskaźnik 4*100%/3	Maks. szerokość elew. frontowej (m)	linia zabudowy (m)
1	2	3	4	5	6	7
1	85/4	3602	165	4,6	11	32
2	26/2	2510	158	6,3	10	12
3	27	32200	632	2,0	30	19
ŚREDNIO		12771	318	4,3	17	-
4	85/1	900	200	22,2	17	5

Z up. W. O J T A
mgr inż. Danuta Dulska
Sekretarz Gminy