

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.), 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), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 267 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.04.2015r. (data wpływu – 28.04.2015r.) **Gminy Chełmno, ul. Dworcowa 1, 86-200 Chełmno**

WÓJT GMINY CHEŁMNO**USTALA WARUNKI ZABUDOWY**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na
remoncie świetlicy wiejskiej
przewidzianego do realizacji w: **STAROGRODZIE; dz. 842**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju i programu inwestycji:

- a) remont świetlicy wiejskiej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczące:**2.1. Ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

2.1.1. Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy.

2.1.2. Projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

2.1.3. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikające z przeprowadzonej analizy (załącznik nr 2 do decyzji), w zakresie:

- a) linii zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji;
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu – max. 0,3;
- c) funkcji, formy zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa, świetlica wiejska, budynek parterowy;
- d) szerokości elewacji frontowych – jak w stanie istniejącym;
- e) wysokości do okapu od projektowanego poziomu terenu – jak w stanie istniejącym;
- f) geometrii dachu – jak w stanie istniejącym;
- g) wysokości głównej kalenicy od projektowanego poziomu terenu – jak w stanie istniejącym.

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) inwestycja nie może wywierać negatywnego wpływu na środowisko;
- b) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego;
- c) przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409 ze zm.),

2.3. Dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) istniejący budynek świetlicy wiejskiej Starogród Nr 34, ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z tym remont wymaga uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu;
- b) zalecenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawarte w piśmie z dnia 22 lipca 2015r. znak: WUOZ.T.WZN.5183.2.15.2015.AD:
 - zabicie istniejących tynków zewnętrznych, osuszenie ścian, wymiana zniszczonych cegieł na nowe o zbliżonym wyglądzie i składzie fizyczno-mechanicznym do historycznych, założenie izolacji, otynkowanie ścian tynkiem termoizolacyjnym lub ciepłochronnym mineralnym. Nie należy ocieplać obiektu styropianem, a wszelkie standardowe materiały budowlane używać tylko po szczegółowym przeanalizowaniu z nadzorem konserwatorskim. Należy rozważyć zasadność zastosowania przedtem tynków kompresowych, tzw. traconych, które po wchłonięciu wilgoci z podłoża do struktury tynków i szkodliwych soli, przyspieszą osuszanie ścian. Wewnątrz należy zbić podłogę cementową przynajmniej przy ścianie i odizolować od ceglanych ścian. Tynk wewnątrz powinien być wapienny;
 - spękane ściany wymagają zastosowania metod zabezpieczających przed dalszym ich niszczeniem – doprecyzować metody w projekcie;
 - okna w istniejących otworach, schowane za węgarkami, z pionowym podziałem szyby w postaci gierowanego słupka;
 - drzwi zewnętrzne płycinowe;
 - dopuszcza się ocieplenie stropu, połączenia dachu i zastosowanie ogrzewania podłogowego;
- c) wskazuje się konieczność nadzoru konserwatorskiego nad ww. pracami, ze względu na dokonane zmiany, skutkujące obecnie nieprzewidywalnymi zmianami w strukturze zabytku, umniejszającymi jego wartość podczas planowania prac. Zabytkoznawca udokumentuje stan istniejący i nakieruje na właściwe działania konserwatorskie oraz prawidłowe prowadzenie prac remontowych obiektu w zakresie jego ochrony konserwatorskiej. Rozwiązania techniczne i technologiczne dla ww. inwestycji należy umieścić w programie prac i przedłożyć do zaopiniowania/uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- d) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej (ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz. U. z 2014 roku, poz. 1446 ze zm.).

2.4. Obsługi infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika bezodpływowego wybieranego okresowo albo do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- c) zasilanie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do istniejącej linii elektroenergetycznej 0,4 kV;
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne;
- e) gospodarowanie odpadami – zapewnić utrzymanie czystości i porządku poprzez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych urządzonych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz. U. z 2013 roku, poz. 1399 ze zm.);
- f) obsługi komunikacyjnej – dostęp do drogi powiatowej poprzez istniejący zjazd.

2.5. Ochrony interesów osób trzecich – należy spełnić wymagania dotyczące poszanowania interesu osób trzecich, w szczególności ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności; w trakcie robót budowlanych chronić istniejące uzbrojenie terenu albo uzyskać zgodę właścicieli na jego przebudowę,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie dotyczy.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji, oznaczone literami A ÷ H – jak na załączniku graficznym do decyzji.

4. Ocena spełnienia warunków niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.):

- 4.1. Działki sąsiednie są zabudowane zabudową o podobnym charakterze, parametry planowanej inwestycji są ustalane na podstawie analizy terenów otaczających.
- 4.2. Działka nr 842 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej.
- 4.3. Teren wyposażony jest w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej dla przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji.
- 4.4. Planowana inwestycja polegająca na remoncie świetlicy wiejskiej realizowana będzie w ramach zabudowy usługowej i jest zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem Bi – inne tereny zabudowane, które nie są gruntami rolnymi, zatem nie podlegają ochronie w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1205 ze zm.). W związku z powyższym w celu realizacji przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 4.5. Realizacja zamierzenia określonego we wniosku nie narusza przepisów odrębnych i może nastąpić po uprzednim wydaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy 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 ustalającą warunki zabudowy.

UZASADNIENIE

Teren przewidziany pod realizację projektowanego przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru pozbawionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, polegająca na remoncie świetlicy wiejskiej na działce nr 842 w Starogrodzie, wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.).

Zgodnie z przepisem art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W rozpatrywanej sprawie projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Bogdan Fryndt – KP-0046.

W przedmiotowej sprawie projekt decyzji uzgodniono z następującymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.):

1. Starostą Chełmińskim (w zakresie ochrony gruntów) – postanowienie z dnia 26 maja 2015r. (data wpływu – 27.05.2015r.) znak: GKN.C.6123.122.2015.KO;
2. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (w zakresie ochrony przyrody) – zastosowano przepis art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego nie wyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji (data wpływu projektu decyzji do RDOŚ w Bydgoszczy – 18.05.2015r.), uznaje się za uzgodnienie decyzji;
3. Powiatowym Zarządem Dróg w Chełmnie – zastosowano przepis art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (data wpływu projektu decyzji do PZD w Chełmnie – 18.05.2015r.) – uzgodnienie uważa się za dokonane;
4. opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmnie (w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych) z dnia 19 maja 2015r. (data wpływu – 22.05.2015r.) znak: N.NZ.408.IV.4.2015;
5. Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu – postanowienie z dnia 8 października 2015r. (data wpływu – 13.10.2015r.) znak: WUOZ.T.WZN.5151.2.14.2015.AD.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15 za pośrednictwem Wójta Gminy Chełmno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Jankiewicz

Pouczenie:

1. *W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek w Starostwie Powiatowym w Chełmnie. Do wniosku należy dołączyć:*
 - a) *projekt budowlany w 4 egzemplarzach wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwolenia wymaganymi przepisami szczególnymi,*
 - b) *dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,*
 - c) *właściwe rozstrzygnięcie w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej uzyskane w Starostwie Powiatowym w Chełmnie;*
 - d) *decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
3. *Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:*
 - a) *inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,*
 - b) *dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (art.65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

Załączniki:

1. graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa i graficzna

Oплата skarbowa:

1. na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2014r., poz. 1628 ze zm.) – **zwalnia się od opłaty skarbowej**

Otrzymują:

1. Gmina Chełmno, ul. Dworcowa 1, 86-200 Chełmno
2. P. Jerzy Lewandowski, zam. Starogród 45, 86-200 Chełmno
3. P. Helena Lewandowska, zam. Starogród 45, 86-200 Chełmno
4. P. Bożena Kolanowska, ul. Niecała 1a/3, 85-516 Bydgoszcz
5. P. Józef Bzdawka, zam. Starogród 34/3, 86-200 Chełmno
6. P. Teresa Bzdawka, zam. Starogród 34/3, 86-200 Chełmno
7. P. Dariusz Cieślak, ul. Osiedlowa 22, 86-260 Unisław
8. P. Jacek Domaradzki, zam. Starogród 34/4, 86-200 Chełmno
9. P. Wioletta Domaradzka, zam. Starogród 34/4, 86-200 Chełmno
10. P. Jan Franczyk, zam. Starogród 34/7, 86-200 Chełmno
11. P. Małgorzata Franczyk, zam. Starogród 34/7, 86-200 Chełmno
12. P. Beata Potyrała, zam. Starogród 34/2, 86-200 Chełmno
13. P. Daniel Reimus, zam. Starogród 34/5, 86-200 Chełmno
14. P. Monika Reimus, zam. Starogród 34/5, 86-200 Chełmno
15. Kółko Rolnicze w Starogrodzie, Starogród 34, 86-200 Chełmno
16. Powiatowy Zarząd Dróg, ul. Łunawska 9, 86-200 Chełmno
17. a/a

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU,

o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.), dotycząca przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na **remontie świetlicy wiejskiej**, na działce nr 842 w Starogrodzie, gm. Chełmno.

1. Stan prawny i faktyczny obszaru objętego analizą:

- 1.1. Działka geodezyjna nr 842 o powierzchni 0,14106244 ha położona w Starogrodzie obejmuje grunty oznaczone symbolem Bi – inne tereny zabudowane.
- 1.2. Stan prawny – właścicielem działki jest: Gmina Chełmno.
- 1.3. Działka jest zabudowana budynkiem świetlicy wiejskiej.
- 1.4. Przez teren nie przebiegają urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów:

- 2.1. Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiono do jego sporządzania.
- 2.2. Teren projektowanej inwestycji jest położony w granicach obszarów podlegających szczególnej ochronie z tytułu przepisów o ochronie środowiska, przyrody, ochronie zasobów wodnych oraz ochrony mienia i ludzi przed powodzią, ochronie kopalni – obszar Chełmińskiego Parku Krajobrazowego.

3. Analiza funkcji i zagospodarowania terenu:

- 3.1. Analizą objęto obszar wyznaczony na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) od terenu inwestycji położonego na działce nr 842 w Starogrodzie.
- 3.2. Istniejące sąsiedztwo dostępne z tej samej drogi publicznej – działki sąsiednie są zabudowane zabudową o podobnym charakterze, parametry planowanej inwestycji są ustalane na podstawie analizy terenów otaczających.
- 3.3. Dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej powiatowej istniejącym zjazdem..
- 3.4. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu:
 - a) zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do istniejącej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – projektowany szczelny zbiornik bezodpływowy wybierany okresowo albo przydomowa oczyszczalnia ścieków;
 - c) zasilanie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – źródło własne;
 - e) odprowadzenie wód opadowych – lokalne.
- 3.5. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – Planowana inwestycja polegająca na remoncie świetlicy wiejskiej realizowana będzie w ramach zabudowy usługowej i jest zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem Bi – inne tereny zabudowane, które nie są gruntami rolnymi, zatem nie podlegają ochronie w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1205 ze zm.). W związku z powyższym w celu realizacji przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji.
- 3.6. Parametry i cechy zabudowy w obszarze analizowanym:
 - a) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – jak na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wyznaczonego terenu – max. 0,3;
 - c) funkcje, formy zabudowy i zagospodarowanie terenu – zabudowa usługowa, świetlica wiejska, budynek parterowy;
 - d) szerokość elewacji frontowych – jak w stanie istniejącym;

- e) wysokość do okapu od projektowanego poziomu terenu – jak w stanie istniejącym;
 - f) geometria dachu – jak w stanie istniejącym;
 - g) wysokość głównej kalenicy od projektowanego poziomu terenu – jak w stanie istniejącym.
- 3.7. Inne ustalenia:
- a) w wypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej inwestor dokona przebudowy we własnym zakresie.

Z up. Wójta
INSPEKTOR
Danuta Dankiewicz

Załączniki:

- 1. graficzny do analizy w skali 1:1000

