

Grudziądz, 10 kwietnia 2015 r.

**DECYZJA NR 10/2015
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 55, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 4, art. 61, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku: **Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.,
ul. Mickiewicza 23, 86-300 Grudziądz,**
z dnia: 12.02.2015 r. (wpływ do urzędu 16.02.2015 r.)
dotyczącego: budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych

**u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y**

dla inwestycji polegającej na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
na działce: nr 98/1 – obr. 85, położonej przy ul. Lotniczej w Grudziądzu

1. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2. Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obszar, na którym przeprowadzono 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;
- linia zabudowy -
 - o nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych, od strony ul. Lotniczej wyznaczają budynki mieszkalne wielorodzinne, zlokalizowane przy w/w ulicy, na działkach sąsiednich (dz.11/267 obszaru analizowanego) - oznaczono na mapie; tak określona odległość od krawędzi jezdni (ok. 16m) nie stoi w sprzeczności z zasadami usytuowania obiektów od drogi krajowej (10m);
 - o dla budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w głębi działki, linii zabudowy nie określa się (zachować normatywne odległości od granic działek sąsiednich);
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu -
 - o wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 29%;
- szerokość elewacji frontowej -
 - o ze względu na położenie i parametry działki oraz lokalizację budynków istniejących (zrealizowanych w I etapie), na działce można wybudować budynki mieszkalne o szerokości elewacji frontowych max. 90 mb;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki -
 - o ze względu na położenie i parametry działek oraz lokalizację budynków istniejących (zrealizowanych w I etapie), na działce można wybudować budynki mieszkalne o max. 3 kondygnacjach nadziemnych i o wysokości elewacji frontowych max.10,0m;

- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) -
 - o budynki mieszkalne wielorodzinnych z dachami płaskimi;
- funkcja zabudowy -
 - o ze względu na funkcję zabudowy na działce przedmiotowej i sąsiednich - funkcja mieszkalna do utrzymania.

WARUNKI DODATKOWE:

- budynki murowane;
- należy zlokalizować budynki w sposób urbanistycznie nawiązujący do budynku zrealizowanego w I etapie - należy przy lokalizacji nowych budynków zachować kierunek głównych osi budynku istniejącego (równolegle lub prostopadle do ul. Lotniczej)
- zachować normatywne odległości zabudowy od granic działki;
- projekt zagospodarowania działki oraz projekt budynków (rozwiązań formy architektonicznej i kolorystyki budynków) na etapie koncepcji, należy uzgodnić z Architektem Miejskim.

Koncepcja przedłożona do uzgodnienia powinna zawierać:

- projekt zagospodarowania działki;
- widok elewacji projektowanych budynków od strony ul. Lotniczej i od strony Ronda gen. Andersa;
- kolorystykę elewacji,

3. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- a) uwzględnić wymagania ład przestrzennego, kształtując przestrzeń w sposób tworzący harmonijną całość oraz uwzględniający w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne (art. 1 ust. 2 pkt 1 i art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- b) zamierzenie przeprowadzić i wykonać w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych (art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska - Dz. U. z 2013 r., poz.1232),
- c) dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 (ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.), zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno – użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych (art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b),
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany 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 konkretnej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ustawy wymienionej w pkt 3 lit. b).

STWIERDZONO ZGODNIE
Z ORYGINAŁEM
„CONCEPT” Projektant
Architektoniczny

mgr inż. arch.
Mateusz Prusakowski

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:
- w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) niezwłocznie zawiadomić Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) działka posiada dostęp do drogi publicznej (ZDM-I-E.6730.3.11.2015 z dnia 12.03.2015 r.)
 - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej umiejscawianych w pasie drogowym należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich w Grudziądzu,
 - b) zaopatrzenie w wodę – podłączenie do sieci na warunkach wydanych przez dysponenta sieci,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – podłączenie do sieci na warunkach wydanych przez dysponenta sieci,
 - d) zaopatrzenie w energię ciepłą – podłączenie do sieci na warunkach wydanych przez dysponenta sieci,
 - e) odprowadzenie ścieków – podłączenie do sieci na warunkach wydanych przez dysponenta sieci,
 - f) gospodarowanie odpadami – wywóz odpadów przez właściwą jednostkę organizacyjną.
7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- chronić uzasadnione interesy dysponentów i właścicieli działek sąsiednich i uzbrojenia podziemnego.
8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 16 lutego 2015 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. wystąpiła do Prezydenta Grudziądza z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych na działce nr 98/1 - obr. 85, przy ul. Lotniczej w Grudziądzu

Dla terenu, na którym położona jest w/w działka Gmina Miasto Grudziądz nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem planu miejscowego, na podstawie art. 59 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) zmiana sposobu zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

W analizowanej sprawie organ stwierdza, że:

- sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:
 - o ze względu na istniejącą zabudowę przedmiotowej działki, można określić wymagania dla planowanej inwestycji;
- teren ma dostęp do drogi publicznej:
 - o działka posiadają dostęp do drogi publicznej;

STWIERDZAM, ŻE
ZGADZA SIĘ
„CONCEPT” Projektowanie
Architektoniczne

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - o teren jest uzbrojony, podłączenie do sieci komunalnych na warunkach określonych przez dysponentów sieci;
 - warunki techniczne na podłączenie do sieci wod.-kan. Miejskich Wodociągów i Oczyszczalni Sp. z o.o. z dnia 28.10.2014 r., znak EOT/5830/2014 i EOT/5829/2014;
 - warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR SA Oddział w Toruniu z dnia 31.10.2014 r., numer P/14/046402;
 - umowa nr P/109 o przyłączenie kompleksu socjalnych budynków mieszkalnych przy ul. Lotniczej, z dnia 04 stycznia 2013 r.
- 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1:
 - o teren objęty jest zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądz, który utracił moc obowiązującą 31.12.2003 r.;
 - o do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę dołączyć decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub uzyskać pisemną informację, że grunt wyłączenia nie wymaga;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Organ po przeprowadzonej analizie uznaje, że warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy zostały spełnione, w związku z powyższym orzekł jak w sentencji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 powołanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy został przygotowany przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów lub architektów.



Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZ

Stefan Baga
NACZELNIK WYDZIAŁU
Budownictwa i Planowania Przestrzennego (2)

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w Grudziądz, Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu technicznego wraz z opiniami, uzgodnieniami oraz pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego projektanta;
- oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wniesić za pośrednictwem Prezydenta Grudziądz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

STWIERDZONO ZGODNO
Z ORYGINAŁEM

„CONCEPT” Projektowanie
Architektoniczne

mgr inż. arch.
Mateusz Musiakowski

Załączniki:

1. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i graficzna (kopia).
2. Mapa.

Otrzymują:

1. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.,
ul. Mickiewicza 23, 86-300 Grudziądz;
2. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – w/m;
3. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Waryńskiego 34A, 86-300 Grudziądz;
4. Osoby wg rozdzielnika PP-II. – a/a;
5. PP-II. – a/a.

NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ

Art. ust. pkt. lit.
ustawy z dnia 16 listopada 2017 r. o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2017 r. poz. 168 z późn. zm.)

.....
(imię i nazwisko, stanowisko służbowe)



Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
nr 10/2015
z dnia 10.03.2015r.
(Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu-
część graficzna/tekstowa)

16.03.2015r.

PP-II.6730.10.2015

INWESTOR: MPGN sp. z o.o.

OBIEKT: Budynki mieszkalne

DZIAŁKA: 98/1 obr.85

ULICA: Lotnicza

ANALIZA CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU CZĘŚĆ TEKSTOWA:

Warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obszar na którym przeprowadzono 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. 2015, poz. 199) oznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do warunków zabudowy;
- *Stosownie do ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 26. 08. 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),*
- **Linia zabudowy –**
- § 4. 1. *Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z ust. 4- dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy,*
 - o Nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych od strony ul. Lotniczej wyznaczają budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane przy w/w ulicy na działkach sąsiednich (dz.11/267) - oznaczono na mapie; Tak określona odległość od krawędzi jezdni (ok. 16m) nie stoi w sprzeczności z zasadami usytuowania obiektów od drogi krajowej (10m).
 - o Dla budynków mieszkalnych, które mogą być zlokalizowane w głębi działki linii zabudowy nie określa się (zachować normatywne odległości od granic działek sąsiednich)
- **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu –.**
- § 5. 1. *Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*
 - o Działki 98/1, 98/2, 24/23 – powierzchnia zabudowy 9,4% powierzchni nieruchomości składającej się z tych działek;
 - o Działka 11/267 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 34,46%
 - o Działka 11/265 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 39,05%
 - o Działka 24/27- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 13,78%
 - W obszarze objętym analizą średnia powierzchnia zabudowy dla funkcji tożsamej z projektowaną (tj. funkcji mieszkalnej wielorodzinnej) w stosunku do powierzchni nieruchomości wynosi ok. 29% powierzchni działki;
 - W analizowanej sprawie powierzchnia zabudowy max. 29% powierzchni nieruchomości

STWIERDZONO ZGODNIE
Z ORYGINAŁEM

„CONCEPT” Projektowanie
Architektura i Inżynieria

mgr inż. arch.
Mateusz Prokaskowski

- Wnioskowana inwestycja spełnia warunek pod względem wskaźnika zabudowy działki
- Szerokość elewacji frontowej –
- § 6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.
-
- Działki 98/1, 98/2, 24/23 – szerokość elewacji frontowej dwóch budynków wielorodzinnych – ok. 72m - każdy;
- Działka 11/267 - szerokość elewacji frontowej 80m
- Działka 11/265 - szerokość elewacji frontowej 80m
- Działka 24/27- szerokość elewacji frontowej 40m
 - W obszarze objętym analizą średnia szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego dla funkcji tożsamej z projektowaną (tj. funkcji mieszkalnej wielorodzinnej) wynosi ok. 70m
 - ze względu na położenie i parametry działek oraz lokalizację budynków istniejących (zrealizowanych w I etapie) na działce można wybudować budynki mieszkalne o szerokości elewacji frontowych max. -80 mb
- Wnioskowana inwestycja spełnia warunek dotyczący szerokości elewacji frontowej.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki –
- § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy,
- Działki 98/1, 98/2, 24/23 – wysokość elewacji frontowej szeregu budynków tworzących dwa budynki wielorodzinne – ok. 4,0m;
- Działka 11/267 - wysokość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego – ok. 9,0m;
- Działka 11/265 - wysokość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego – ok. 9,0m;
- Działka 24/27- wysokość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego – ok. 4,0m;
- W obszarze analizowanym średnia wysokość istniejącej zabudowy wynosi 1 -3 kondygnacji nadziemnych;
- W analizowanej sprawie ze względu na położenie i parametry działek oraz lokalizację budynków istniejących (zrealizowanych w I etapie) na działce można wybudować budynki mieszkalne max. 3 kondygnacje nadziemne o max. wysokości elewacji frontowych -10,0m
- Wnioskowana inwestycja spełnia warunek dotyczący wysokości elewacji frontowej.
- Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)
- § 8. Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.
- Działki 98/1, 98/2, 24/23 – budynki mieszkalne parterowe o dachu płaskim
- Działka 11/267 – budynek mieszkalny wielorodzinny o dachu płaskim przesłoniętym od ulicy attyką
- Działka 11/265 - budynek mieszkalny wielorodzinny o dachu płaskim przesłoniętym od ulicy attyką

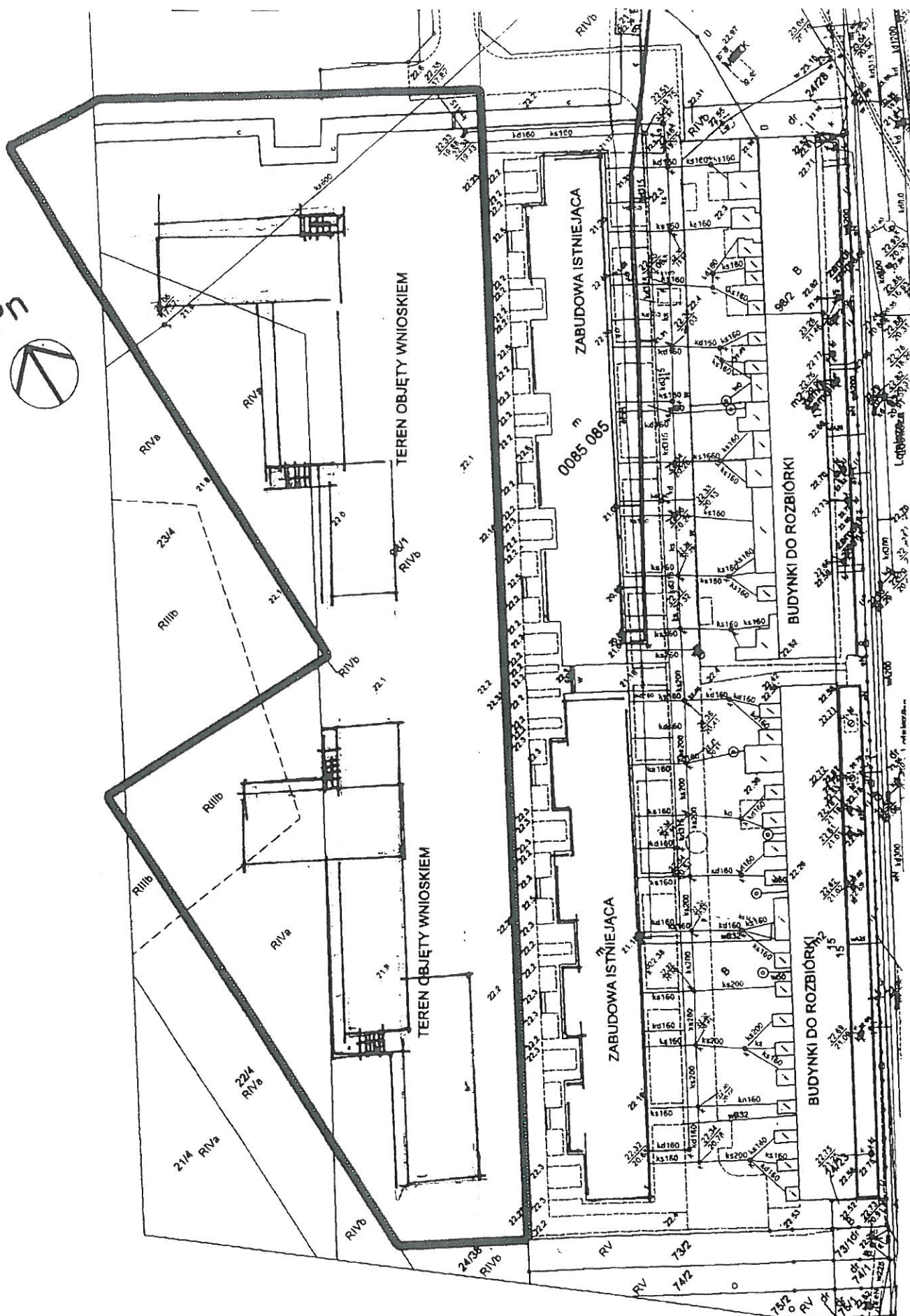
STWIERDZONO ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

"CONCEPT" Projektowanie
Architektoniczne

mgr inż. arch.
Mateusz Prusakowski

DM.

Pn



STwierdzono zgodność z oryginałem

„CONCEPT” Projektowanie Architektoniczne

mgr inż. arch.
Mateusz Musakowski