

**BURMISTRZ
Miasta
RADZIEJÓW**

B – 7331/2/11

Niniejsza decyzja stała się
ostateczna z dniem 21.02.2011r.

i podlega wykonaniu

Radziejów, dnia 21.02.2011r.

Radziejów, dnia 4 lutego 2011 roku

Kierownik
Referatu Budownictwa, Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

**DECYZJA Nr 7331/2/2011
o warunkach zabudowy**

Stosownie do przepisów art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku **Gminy Miasta Radziejów** z dnia **05 stycznia 2011 roku** dotyczącego **wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z rozbudową i przebudową oraz rozbiórce budynku gospodarczego** przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych **514** (stanowiąca drogę powiatową) i **522** położonych przy **ulicy Kruszwickiej w Radziejowie**.

Na podstawie następujących przepisów szczególnych:

1. art. 1; art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 60, 61 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
2. art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623),
3. § 11, 12, 13, 60, 271 i 273 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
4. art. 72, 73 i 76 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.),
5. art. 21-30, art. 39 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.),
6. art. 26 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 z późn. zm.),
7. § 7 i 8 Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.),
8. art. 7 i 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późn. zm.).

u s t a l a m

dla inwestycji polegającej na **zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z rozbudową i przebudową oraz rozbiórce budynku gospodarczego** przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnym **514** (stanowiąca drogę powiatową) i **522** położonych przy **ulicy Kruszwickiej w Radziejowie**

warunki zabudowy oraz

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu tj.:

1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - 1) **Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną** (planowana realizacja mieszkań komunalnych i socjalnych, w tym jednego mieszkania chronionego). Oznacza to możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z rozbudową i przebudową istniejącego budynku, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.
2. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu**
 - 1) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie z art. 4 i 5 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2010 roku Nr 243 poz. 1623) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
 - 2) Zaleca się fundamentowanie i konstrukcję w istniejącym budynku usługowym sprawdzić i dostosować do planowanego zamierzenia inwestycyjnego – zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne wraz z rozbudową i przebudową.

- 3) Należy uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane zezwolenia i uzgodnienia projektu budowlanego.
- 4) Szczegółowe ustalenia dla planowanej zabudowy
 - a) cechy zabudowy i zagospodarowania terenu
 - ✓ linia zabudowy – bez zmian (linia zabudowy istniejącego budynku od strony drogi powiatowej ul. Kruszwickiej),
 - ✓ wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 40%,
 - ✓ szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian,
 - ✓ powierzchnia zabudowy budynku – ca 190 m² + ca 45 m² planowana dobudowa,
 - ✓ wysokość budynku do kalenicy – ca 9 m, planowana dobudowa jako budynek parterowy o wysokości – ca 4,0 m,
 - ✓ geometria dachu – nad istniejącym budynkiem dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej 10°, nad planowaną dobudową budynku – dach płaski jednospadowy o nachyleniu połaci dachowej do 20° (stropodach), kryty papą,
 - ✓ do gabarytów i wielkości projektowanych obiektów podanych w wymiarach i wielkościach przybliżonych „ca” przyjmuje się tolerancję wymiarów i wielkości ± 20%,
 - b) zakres inwestycji obejmuje:
 - ✓ zmianę sposobu użytkowania budynku na cele mieszkaniowe
 - ✓ rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego i wykonanie w tym miejscu dobudowy na granicy z działką na 521 pomieszczeń przeznaczonych na cele mieszkaniowe w poziomie parteru
 - ✓ ściany zewnętrzne – planowane ewentualne zamurowania istniejących otworów okiennych lub drzwiowych, wykucie nowych związanych ze zmianami adaptacyjnymi,
 - ✓ ściany wewnętrzne – możliwość przebudowy, rozbiórki oraz wybudowania nowych ścian,
 - ✓ istniejące stropy i wieńce – pozostają bez zmian,
 - ✓ należy zapewnić warunki cieplne dla ścian i stropów dla stałego zamieszkania oraz wyposażać w infrastrukturę techniczną związaną ze stałym zamieszkaniami.
 - ✓ budowę przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego i elektroenergetycznego,
 - ✓ przyłącze kanalizacyjne należy wykonać do istniejącej sieci kanalizacyjnej znajdującej się na działce o nr ewid. 1197/4,
 - ✓ wymianę wszystkich instalacji wewnętrznych tj. wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej,
- 5) Wszelkie kolizje winny być szczegółowo rozwiązane zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy – budynek na działce budowlanej sytuować od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Ustala się przeprowadzenie i wykonanie zamierzenia w sposób zapewniający ograniczenie jego oddziaływania na środowisko, w tym zachować ochronę walorów krajobrazowych - art. 73 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.).
- 2) W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska).
- 3) Przy lokalizacji poszczególnych obiektów winny decydować względy technologiczne, branżowe szczególne przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.
- 4) Powierzchnie biologicznie czynne - przeznaczyć co najmniej 40% powierzchni działki pod zielenią urządzonej.
- 5) Inwestycja położona jest na obszarze zabudowanym w granicach administracyjnych miasta, nie podlega ochronie gruntów rolnych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Teren planowanej inwestycji - działka o nr ewidencyjnym 512 położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej Historycznego Założenia Urbanistycznego Miasta Radziejowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 309/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 15.06.1993 roku; teren ten obejmuje obszar miasta lokacyjnego Radziejowa; skutkiem w/w decyzji

obszar ten podlega ochronie prawnej na mocy art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 11 cytowanej ustawy wszelkie prace realizowane na obszarze wpisanym do rejestru wymagają przed ich podjęciem oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę – pozwolenia Konserwatora Zabytków.

- 2) Na terenie w/w działki znajduje się współczesny murowany dwukondygnacyjny budynek kryty stropodachem oraz dwa budynki gospodarcze.
- 3) Ustala się spełnienie następujących warunków konserwatorskich (warunki z dnia 12.01.2011r. znak pisma: WUOZ/DW/UAB.4171/29/2011):
 - a) w trakcie realizacji planowanej rozbudowy zastosować tradycyjne materiały budowlane i wykończeniowe,
 - b) w przypadku prowadzenia robót ziemnych należy zapewnić inwestorski nadzór archeologiczny oraz uzyskać decyzję zezwalającą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ten nadzór,
 - c) na etapie poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace w obszarze wpisanym do rejestru zabytków poprzez złożenie przez inwestora bezpośrednio w delegaturze WUOZ we Włocławku wniosku wraz z dokumentacją projektów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Droga publiczna przyległa kategorii powiatowej, ulica Kruszwicka oraz droga wewnętrzna – o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 2) Obsługa komunikacyjna winna się odbywać poprzez drogę wewnętrzną dostęp do ulicy Szkolnej.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – bez zmian, na linii zabudowy istniejącego budynku od strony drogi powiatowej ul. Kruszwickiej (planowane zamierzenie nie narusza posadowienia i gabarytów istniejącego budynku).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 2) Ścieki sanitarne – odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej i do miejskiej oczyszczalni ścieków zgodnie z warunkami gestora sieci.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych z połąci dachowych należy przewidzieć do gruntu.
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – istniejące przyłącze elektroenergetyczne, zgodnie z warunkami technicznymi Rejonu Dystrybucji.
- 5) Zaopatrzenie w ciepło – ogrzewanie indywidualne, dla ochrony powietrza atmosferycznego do ogrzewania budynków preferuje się paliwa ekologiczne niskoemisyjne i/lub bezemisyjne.
- 6) Odpady komunalne stałe gromadzone są w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów uwzględniając ich segregację, w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych zgodnie z „Prawem budowlanym”, a następnie wywożone do utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach – Dz. U. z 2007 r. Nr 39 poz. 251 z późn. zm.).
- 7) Od istniejących mediów infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - a) dostępu do drogi publicznej,
 - b) możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

- 3) Najbliższe otoczenie to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa dostępna z tych samych dróg publicznych.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapach stanowiących załączniki do niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest na czas nieokreślony.

Niniejsza decyzja może utracić ważność, jeśli organ, który ją wydał stwierdzi jej wygaśnięcie w przypadkach, gdy:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji

Uzasadnienie

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową oraz rozbiórce budynku gospodarczego przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 514 i 522 położonych przy ulicy Kruszwickiej w Radziejowie, wszczęte zostało na wniosek zainteresowanego Gminy Miasta Radziejów.
2. Organ I instancji wszczął postępowanie, o czym zawiadomił strony pismem znak B – 7331/2/11 z dnia 05 stycznia 2010 roku, umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.
3. Działka o nr 522 zlokalizowana w Radziejowie przy ulicy Kruszwickiej stanowi własność Cechu Rzemiosł Różnych. Działka nr 514 stanowi drogę powiatową i stanowi własność Zarządu Dróg Powiatowych w Radziejowie.
4. W ramach planowanej inwestycji – zmiany sposobu użytkowania budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową, planuje się realizację mieszkań komunalnych i socjalnych, w tym jednego mieszkania chronionego.
5. Teren objęty projektem decyzji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).
6. Według planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.
7. Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 09 listopada 2010r. Nr 213 poz. 1397) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
8. Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).
9. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
10. Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
11. Przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy obejmującego obszar sąsiadujący z terenem inwestycji oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu i ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:500 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Radziejowie w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą w skali 1:500 obejmującą wnioskowany teren wraz z

bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów, miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów, który utracił ważność z końcem 2002r. oraz przeprowadzoną wizję terenową. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z oddziaływaniem.

12. W wyniku analizy wniosku inwestora – zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego i budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnym 514 (stanowiąca drogę powiatową) i 522 położonych przy ulicy Kruszwickiej w Radziejowie stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia warunki zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. W trakcie postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi, które miałyby wpływ na redakcję niniejszej decyzji.
14. Reasumując powyższe aspekty sprawy postanowiono wydać decyzję o warunkach zabudowy na realizację planowanego przedsięwzięcia.

Uzgodnienia

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 tj inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zadań rządowych albo samorządowych.
2. Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1 - 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości tj:
 - 1) Postanowienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura we Włocławku, znak: WUOZ/DWUAB.4171/150/2011 z dnia 31.01.2011 roku,
 - 2) Postanowienie Zarządu Dróg Powiatowych w Radziejowie, znak: T II – 7331/4/11 z dnia 19.01.2011 roku,

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku ul. Kilińskiego 2, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Radziejów w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Informacje dodatkowe

Decyzja o warunkach zabudowy terenu określa przeznaczenia terenu na określone cele, ustala zasady i sposób jego zagospodarowania i zabudowy. Nie jest decyzją pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ po spełnieniu wymogów określonych w art. 32 ust. 4 pkt. 1 i 2 Prawa budowlanego temu, kto:

- a) złoży wniosek na pozwolenie na budowę,
- b) złoży stosowne oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Radziejów
2. Cech Rzemiosł Różnych
3. Dariusz, Joanna Wiśniewscy
4. Irena Kozłowska
5. Zenona Wojciechowska
6. Zarząd Dróg Powiatowych
7. a/a

Projekt decyzji opracowała:
mgr inż. Wiera Kulczyńska
Członek Północnej Okręgowej
Izby Urbanistów Nr G-203/2006



BURMISTRZ
mgr Sławomir Bykowski

Radziejów
Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
Kościuszki 20/22, ul. 200 Radziejów
tel./fax (054) 245-79-75

Skala 1:500

Gmina.....
Województwo Kujawsko-Pomorskie
Nr dz. ewid.

Załącznik Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
Nr B – 7331/2/2011 z dnia 2011r. –

rej. zlec. 12111

POWIATOWE W RADZIEJOWIE
OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

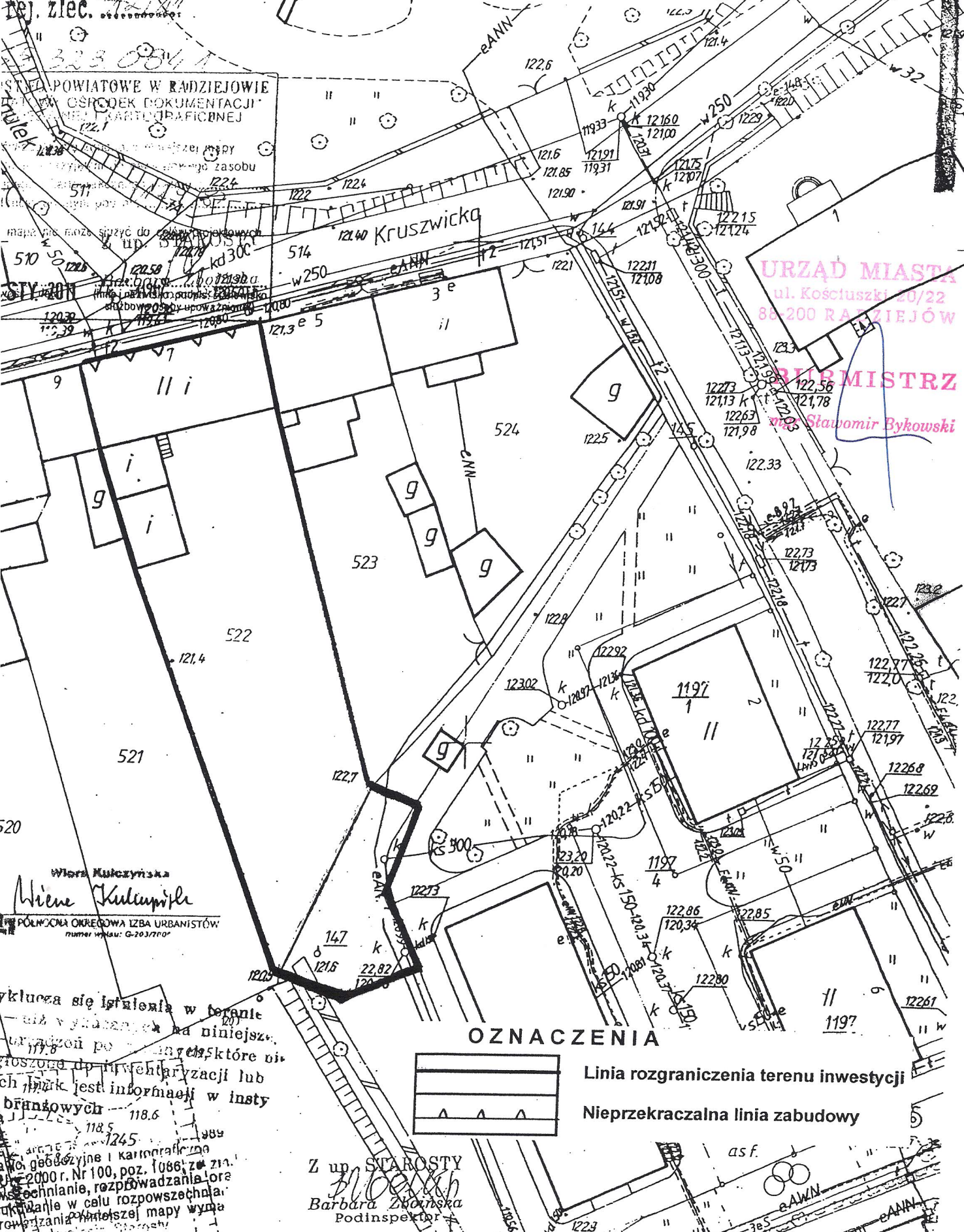
mapa nie może służyć do
STY 2011

Włocławek
Miasto Kukulczynska
Biuro
POLSKA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
numer wksau: G-203/2107

wkłada się istniejące w terenie
na niniejszej
urzędowej
rozszereżone do inwentaryzacji lub
ch jest informacją w insty
branżowych

2000 r. Nr 100, poz. 1086, z dnia 21.11.2000 r.
rozporządzenie
w celu rozpowszechniania
mapy

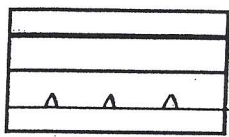
Z up. STAROSTY
Barbara Zbońska
Podinspektor



URZĄD MIASTA
ul. Kościuszki 20/22
88-200 RADZIEJÓW

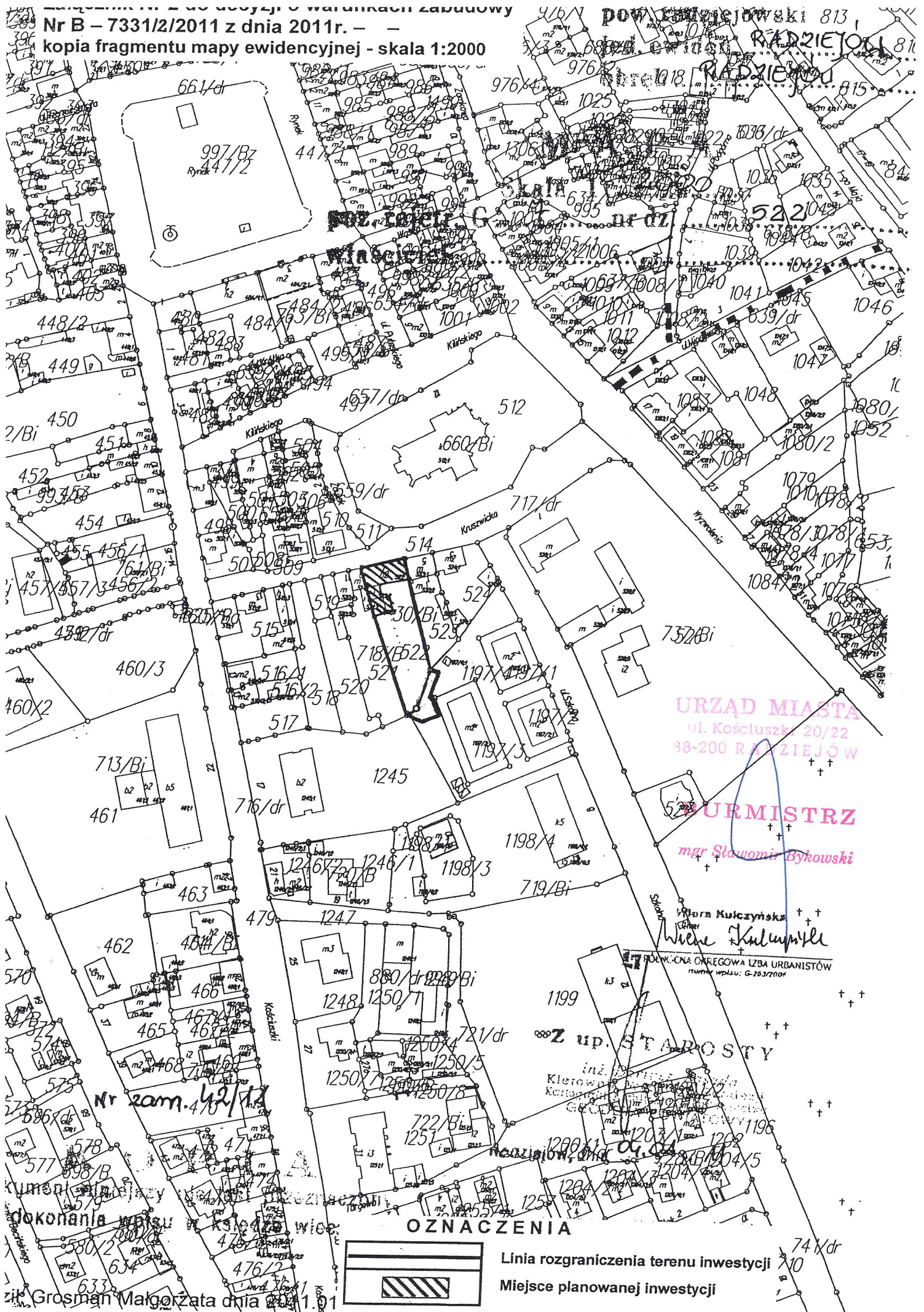
Burmistrz
Sławomir Bykowski

OZNACZENIA



Linia rozgraniczenia terenu inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

asf.
eANN



Załącznik Nr 3
do decyzji o warunkach zabudowy terenu
Nr 7331/2/2011 z dnia 4 lutego 2011 roku

Analiza otoczenia terenu dla planowanej inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową oraz rozbiórce budynku gospodarczego przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 514 (stanowiąca drogę powiatową) i 522 położonych przy ulicy Kruszwickiej w Radziejowie dotycząca funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustę 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analizę w/w. opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

1. Planowane zainwestowanie

- 1) Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową oraz rozbiórka budynku gospodarczego przewidziana do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 514 (stanowiąca drogę powiatową) i 522 położonych przy ulicy Kruszwickiej w Radziejowie

2. Charakterystyka działek planowanych pod zabudowę

- 1) Działka o nr ewidencyjnym 522 to działka zabudowana budynkiem usługowym i budynkami gospodarczymi, zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej kategorii powiatowej, ulicy Kruszwickiej.

3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji

- 1) Zgodnie z przepisem § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizy i przeprowadza na nim analizę funkcji cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) W/w analizę przeprowadzono w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą sytuacyjno – wysokościową w skali 1:500 (z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Starostwie Powiatowym w Radziejowie obejmującą wnioskowany teren wraz z bezpośrednim otoczeniem, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radziejów, miejscowy plan zagospodarowania miasta Radziejów, który stracił ważność z końcem 2002r, inne dostępne materiały oraz przeprowadzoną wizję terenową. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowanie planowanej inwestycji wraz z oddziaływaniem.
- 3) **Warunek 1 „DOBRE SĄSIEDZTWO”** – zawarty w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy – **spełniony** **możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy** i tj. spełnienie wymogu, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy
 - a) istniejące zainwestowanie w obszarze analizowanym pozwala na określenie i kontynuację parametrów, cech, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
 - b) analiza funkcji – w obszarze analizy na działkach sąsiednich o nr 521, 523, 524 znajduje się zabudowa mieszkaniowa (budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze), a zatem planowane zamierzenie inwestycyjne zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego na funkcję mieszkaniową, stanowi kontynuację funkcji.
 - c) cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ✓ linie zabudowy – bez zmian (§ 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- ✓ wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 40% (wskaźnik porównywalny do wskaźników na działkach sąsiednich) (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia).
- ✓ szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian, (§ 6 ust. 2 w/w rozporządzenia).
- ✓ wysokość budynku do kalenicy – ca 9,0 m, planowanej dobudowy – ca 4,0 m (§ 7 ust. 1 i 4 w/w rozporządzenia),
- ✓ geometria dachu – nad istniejącym budynkiem dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej 10°, nad planowaną dobudową budynku – dach płaski jednospadowy o nachyleniu połaci dachowej do 20° (stropodach), kryty papą,
- ✓ powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40%,
- ✓ nieprzekraczalna linia zabudowy – na linii zabudowy istniejącego budynku od strony drogi powiatowej ul. Kruszwickiej.

4) Warunek 2 - „DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - spełniony

- a) działka o nr ewidencyjnym 522 przylega bezpośrednio do drogi publicznej kategorii powiatowej, ulicy Kruszyńskiej.

5) Warunek 3 – „WYSTARCZAJĄCE UZBROJENIE TERENU” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy - spełniony

- a) planowana zabudowa posiada wyposażenie w podstawowe media infrastruktury technicznej:
- ✓ zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - ✓ ścieki sanitarne odprowadzane do gminnej kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami gestora sieci,
 - ✓ istniejące przyłącze elektroenergetyczne, zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi z właściwego Rejonu Energetycznego w Radziejowie, ul. Brzeska 19,
 - ✓ rozwiązana gospodarka odpadami stałymi
 - ✓ zaopatrzenie w ciepło - ogrzewanie indywidualne, zaleca się stosować paliwa ekologiczne niskoemisyjne i/lub bezemisyjne.

6) Warunek 4 – „ODROLNIENIE LUB ODLESIENIE” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne położone jest na działce zabudowanej w granicach administracyjnych miasta, nie podlega ochronie gruntów rolnych.

7) Warunek 5 „ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - spełniony

- a) teren wnioskowany nie leży w granicach obszarów ograniczonego użytkowania, osuwania mas ziemnych oraz obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, zasobów wodnych, kopalin i terenów zamkniętych,
- b) teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego, działka o nr ewidencyjnym 522, położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej Historycznego Założenia Urbanistycznego Miasta Radziejowa wpisanego do rejestru zabytków pod nr 309/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 15.06.1993 roku; teren ten obejmuje obszar miasta lokacyjnego Radziejowa; skutkiem w/w decyzji obszar ten podlega ochronie prawnej na mocy art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz art. 7 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 11 cytowanej ustawy wszelkie prace realizowane na obszarze wpisanym do rejestru wymagają przed ich podjęciem oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę – pozwolenia Konserwatora Zabytków (warunki z dnia 12.01.2011r. znak pisma: WUOZ/DW/UAB.4171/29/2011).

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja

- 1) Działka o nr 522 zlokalizowana w Radziejowie przy ulicy Kruszwickiej stanowi własność Cechu Rzemiosł Różnych.
- 2) W ramach planowanej inwestycji – zmiany sposobu użytkowania budynku usługowego na cele mieszkaniowe, planuje się realizację sześciu mieszkań, w tym jednego mieszkania chronionego.
- 3) Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił swą ważność z końcem 2002 roku.
- 4) Według planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2002r., na obszarze objętym projektem decyzji o warunkach zabudowy nie planuje się realizacji inwestycji celu publicznego.

- 5) Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 09 listopada 2010r. Nr 213 poz. 1397) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 6) Teren usytuowania zabudowy położony jest poza obszarami prawnie chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).
- 7) Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
- 8) Stosownie do art. 6 ust. 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich a także do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych tzn. każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy (przy braku miejscowego planu – tak jak w tym przypadku).
- 9) Decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, ale dopiero wówczas, gdy spełnione zostaną warunki przewidziane w przepisach prawa budowlanego.
- 10) Dla obszaru miasta Radziejów uchwalono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nie zachodzi jednak okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla w/w obszaru.
- 11) Teren objęty analizą zgodnie z załącznikiem graficznym.
- 12) W wyniku analizy wniosku inwestora stwierdzono, że **zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a zatem dla inwestycji polegającej na **zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na cele mieszkaniowe wraz z jego rozbudową i przebudową oraz rozbiórce budynku gospodarczego** przewidzianej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnych 514 (stanowiąca drogę powiatową) i 522 położonych przy ulicy Kruszwickiej w Radziejowie, **możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy.**

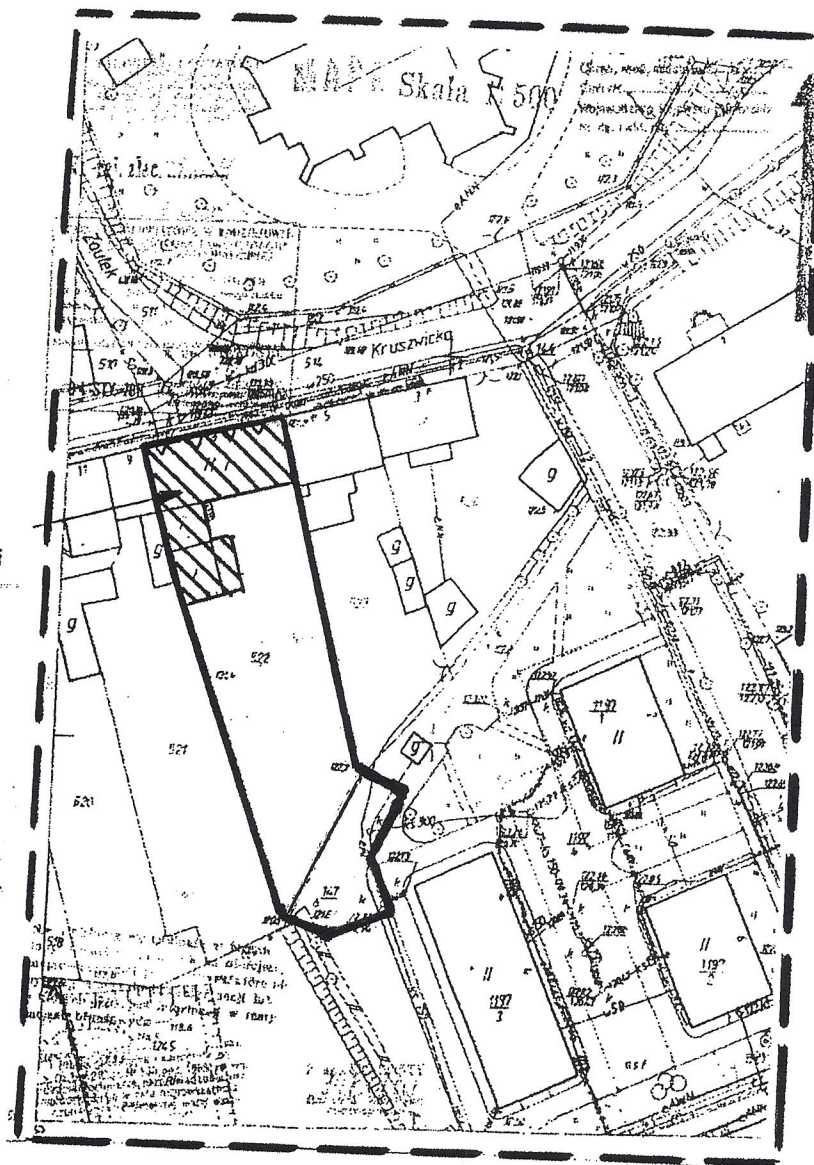
BURMISTRZ

mgr Sławomir Bykowski

URZĄD MIAS
ul. Kosciuszki 20
88-200 RADZIEJÓW

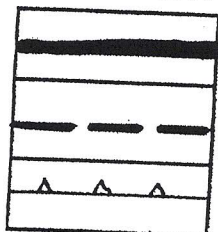
Załącznik do analizy

Skala 1:1000 (zmniejszenie ze skali 1:500)



miejsce
planowanej inwestycji

OZNACZENIA



Linia rozgraniczenia terenu inwestycji

Granica obszaru analizy

Nieprzekraczalna linia zabudowy

BURMISTRZ

mgr Sławomir Bykowski

Włocławek

Włocławek

PÓŁNOČNA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW
numer wpisu: G-203/2004