

30.03.2015

p. Mac. Olsch

BI.6730.10.2015

7399

31

Brześć Kujawski, dnia 25 marca 2015 roku

OSB.7331.3.43.2015

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 lutego 2015 r., złożonego przez **Powiat Włocławski** ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek, w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na ***budowie dwóch budynków mieszkalnych dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacji istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski***

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkalna wielorodzinna, zabudowa usługowa: budowa dwóch budynków mieszkalnych dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacja istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
 - dopuszczalne gabaryty dla każdego z dwóch wnioskowanych budynków – dwie kondygnacje nadziemne, o wysokości do kalenicy nie większej niż 10,0 m, kubatura do 2.000 m³ każdy, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 200 m²; adaptowany budynek internatu - gabaryty bez zmian,
 - linie zabudowy – nie wyznacza się linii zabudowy dla budynków od dróg wewnętrznych dojazdowych, obowiązują tu przepisy ww. rozporządzenia,
 - szerokość frontów zabudowy dla każdego z dwóch wnioskowanych budynków – nie więcej niż 16,0 m,
 - dachy każdego z dwóch wnioskowanych budynków – dwu lub wielospadowe, pokrycie, materiał i kolorystyka zharmonizowane z pokryciem budynków istniejących w sąsiedztwie, oraz między sobą wzajemnie
 - b) wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - dopuszcza się adaptację istniejącego budynku internatu przy przyporządkowaniu formy architektonicznej elewacji do sąsiadującej zabytkowej zabudowy,
 - dopuszcza się lokalizację w obszarze działki dwóch budynków mieszkalnych przy:
 - lokalizacji nie wpływającej na walory ekspozycyjne sąsiadującego zabytkowego zespołu,
 - zachowaniu istniejącego historycznego drzewostanu,
 - gabarytach, formie architektonicznej i rozwiązaniu materiałowym podporządkowanym walorom zabytkowego sąsiedztwa,
 - na etapie uzyskiwania pozwolenia budowlanego przedłożyć w Delegaturze WUOZ we Włocławku za pośrednictwem właściwego miejscowo organu architektoniczno budowlanego dokumentację projektową dla ww. inwestycji celem uzgodnienia powyższego zamierzenia budowlanego.
 - c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - zaopatrzenie w wodę zgodnie z warunkami ustalonymi przez Zakład Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami ustalonymi przez Zakład Usług Komunalnych w Brześciu Kujawskim,
 - przyłączenie do sieci energetycznej na podstawie warunków wydanych przez Koncern Energetyczny ENERGA – OPERATOR S.A.,
 - ogrzewanie z własnych kotłowni, lub własnych źródeł ciepła,
 - należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie występujące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – sieć drenarską,
 - dopuszczalny jeden wjazd na nieruchomość od drogi gminnej – dz. Nr 92,
 - zachować odległości wymagane przez przepisy branżowe od istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- obiekty budowlane oraz zagospodarowanie działki projektować z uwzględnieniem art. 5 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane oraz przepisów szczególnych, zapewniając ochronę interesów osób trzecich.
3. linie rozgraniczające teren inwestycji:
- oznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 5 lutego 2015 r. Powiat Włocławski, wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy na *budowę dwóch budynków mieszkalnych dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptację istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski.*

Teren, na którym Inwestor zamierza realizować swoje zamierzenie, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Uchwałą Nr XXX/188/2009 z dnia 24 września 2009 r. Rada Miejska Brześcia Kujawskiego uchwaliła „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski”.

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.

W orzeczeniu wydanej decyzji zawarto warunek nakładający obowiązek projektowania obiektu z uwzględnieniem art. 5 Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych. W tym pojęciu zawierają się również przepisy wykonawcze do tej ustawy, a w szczególności Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Spełnienie tych wymogów podlega badaniu w postępowaniu o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniono z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Toruniu, Delegatura we Włocławku – postanowienie WUOZ.DW.WZN.5151.6.4.2015.ERK z dnia 20-02-2015 r.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 i art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodniono ze Starostą Włocławskim – postanowienie GGN.6123.71.2015 z dnia 23-02-2015 r. i Kujawsko - Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku – postanowienie TEK 7323/BTE/0137/2015 z dnia 27-02-2015 r.

Teren wskazany przez Inwestora, działka Nr 89/8, zgodnie z ewidencją gruntów Gminy Brześć Kujawski jest zakwalifikowana jako grunty orne RIVa i tereny mieszkaniowe B o pow. łącznej 1,4093 ha i nie wymaga uzyskania zgody o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych. **Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie jest wymagane uzyskiwanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolnej zajętych pod inwestycję gruntów rolnych.**

Biorąc powyższe pod uwagę, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w Uchwale Nr XXX/188/2009 Rady Miejskiej Brześcia Kujawskiego z dnia 24 września 2009 r., orzeczono ustalić warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzonej inwestycji.

POUCZENIE

Udzielona decyzja nie rodzi prawa 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 (art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Burmistrza Brześcia Kujawskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

ZAŁĄCZNIK TEKSTOWY DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Wyniki analizy urbanistycznej obszaru przyległego do terenu planowanej inwestycji

Teren przyległy do planowanej inwestycji przyjęty do przeprowadzenia analizy urbanistycznej zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588), jest uwidoczniony w załączniku graficznym do tej analizy, będącym jednocześnie załącznikiem graficznym decyzji o warunkach zabudowy. Dla tak wyznaczonego terenu i zgodnie z przepisami zawartymi w w/w Rozporządzeniu przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach obszaru objętego analizą znajduje się zabudowa mieszkalna jednorodzinna ekstensywna, zagrodowa oraz gospodarcza. Z przeprowadzonej analizy urbanistycznej, w zakresie parametrów wskazanych w w/w Rozporządzeniu wynika, że planowana inwestycja, zrealizowana zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, nie zakłóci istniejących warunków ładu przestrzennego i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przygotował:

mgr inż. arch. Jarosław Pudliński
uprawnienia architektoniczne Nr UA-V-7342-5/84/92 Wk
Izba Architektów Nr KP - 0040

Załącznik: mapowy w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Powiat Włocławski
2. strony postępowania wg odrębnego wykazu
3. a/a
(adresy w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe we Włocławku
Wydział Budownictwa
2. Kujawsko – Pomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych
we Włocławku
3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu
Delegatura we Włocławku

Z up. BURMISTRZA
Brześcia Kujawskiego

mgr Paweł Małas
ZASTĘPCA BURMISTRZA

KOPIA MAPY SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWEJ

12

■ linie rozgraniczające teren inwestycji
 ■ granice obszaru analizy urbanistycznej
 m - budynki mieszkalne
 g - budynki gospodarcze
 i - budynki inne w tym tech. uzbr. terenu

STARSOSTWO POWIATOWE
w/ę Włocławku
ul. Cyganka 28

~~Zup STARCH~~
~~Slovinske~~

06 JUL 2015
Zup STARCH
Slovinske

DECYZJA

Na podstawie art. 155 oraz art. 104 i 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 lipca 2015 r. złożonego przez *Starostę Włocławskiego* reprezentującego *Powiat Włocławski ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek* w sprawie zmiany ostatecznej decyzji z dnia 25 marca 2015 r., Nr BI.6730.10.2015 ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na *budowie dwóch budynków mieszkalnych dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacji istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski*

o r z e k a m

I. **Zmienić za zgodą stron** decyzję Burmistrza Brześcia Kujawskiego z dnia 25 marca 2015 r., Nr BI.6730.10.2015 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia inwestycyjnego, polegającego na *budowie dwóch budynków mieszkalnych dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacji istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski* w poniższym zakresie:

➤ ustalić brzmienie pkt 1 i 2 lit. a w następujący sposób:

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa: budowa dwóch budynków mieszkalnych (z garażem w bryle) dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacja istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- dopuszczalne gabaryty dla każdego z dwóch wnioskowanych budynków – dwie kondygnacje nadziemne z garażem w bryle i tarasami zadaszonymi, o wysokości do kalenicy nie większej niż 10,0 m, kubatura do 2.000 m³ każdy, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 250 m²; adaptowany budynek internatu - gabaryty bez zmian,
- linie zabudowy – nie wyznacza się linii zabudowy dla budynków od dróg wewnętrznych dojazdowych, obowiązują tu przepisy ww. rozporządzenia,
- szerokość frontów zabudowy dla każdego z dwóch wnioskowanych budynków – nie więcej niż 20,0 m,

- dachy każdego z dwóch wnioskowanych budynków – dwu lub wielospadowe, pokrycie, materiał i kolorystyka zharmonizowane z pokryciem budynków istniejących w sąsiedztwie, oraz między sobą wzajemnie

II. W pozostałej części decyzja, o której mowa w pkt I pozostaje bez zmian.

Uzasadnienie

W dniu 15 lipca 2015 r. Starosta Włocławki wystąpił z wnioskiem o zmianę decyzji o warunkach zabudowy z dnia 25 marca 2015 r., Nr BI.6730.10.2015.

Na podstawie art. 107 § 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, odstępuje się od uzasadnienia decyzji gdyż w całości uwzględnia ona żądanie stron. Za zmianą decyzji przemawia słuszny interes strony.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku, za pośrednictwem Burmistrza Brześcia Kujawskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

POUCZENIE

Otrzymują:

1. Powiat Włocławski
2. strony postępowania według odrębnego wykazu
3. a/a
(adresy w aktach sprawy)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe we Włocławku
Wydział Budownictwa
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Toruniu
Delegatura we Włocławku

BURMISTRZ

mgr inż. Wojciech Zawidzki

URZĄD MIEJSKI

w Brześciu Kujawskim

Wydział Inwestycji i Infrastruktury

ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Stwierdzam: od str. 1 do str. 2

SEKRETARZ GMINY
BRZEŚĆ KUJAWSKI

mgr Leszek Oldyński

BI.6730.10.2015

Brześć Kujawski, dnia 30 września 2015 roku

Decyzja

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29 września 2015 roku, złożonego przez **Pana Piotra Jabłońskiego – Dyrektora Wielofunkcyjnej Placówki Opiekuńczo – Wychowawczej w Brzeziu, 87-880 Brześć Kujawski**

przenoszę

- 1) Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 25 marca 2015 roku Nr BI.6730.10.2015 oraz decyzję zmieniającą z dnia 06 sierpnia 2015 r. wydane przez Burmistrza Brześcia Kujawskiego dla Powiatu Włocławskiego na realizację zamierzenia polegającego na *budowie dwóch budynków mieszkalnych (z garażem w bryle) dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacji istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski na rzecz Wielofunkcyjnej Placówki Opiekuńczo – Wychowawczej w Brzeziu, 87-880 Brześć Kujawski*
- 2) Zobowiązuję Wielofunkcyjną Placówkę Opiekuńczo – Wychowawczą w Brzeziu, 87-880 Brześć Kujawski do realizacji wszystkich warunków zawartych w decyzjach wymienionych w pkt 1

Uzasadnienie

Pan Piotr Jabłoński – Dyrektor Wielofunkcyjnej Placówki Opiekuńczo – Wychowawczej w Brzeziu, 87-880 Brześć Kujawski złożył w dniu 29 września 2015 r. wniosek o przeniesienie na jej rzecz decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych (z garażem w bryle) dla podopiecznych wielofunkcyjnej placówki opiekuńczej oraz adaptacji istniejącego internatu na budynek mieszkalny wielorodzinny na działce Nr 89/8 położonej w obrębie ewidencyjnym Brzezie, gmina Brześć Kujawski.

Na przeniesienie decyzji na rzecz Wielofunkcyjnej Placówki Opiekuńczo – Wychowawczej, podmiot na rzecz którego została ona wydana, wyraża zgodę (oświadczenie Starosty Włocławskiego z dnia 30 września 2015 r.).

Wnioskodawca oświadczył we wniosku, że przejmuje wszystkie warunki zawarte ww. decyzji.

W tych okolicznościach, zgodnie z dyspozycją art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Włocławku za pośrednictwem Burmistrza Brześcia Kujawskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wielofunkcyjna Placówka Opiekuńczo – Wychowawcza w Brzeziu
2. Powiat Włocławki
3. Starostwo Powiatowe we Włocławku
Wydział Budownictwa
4. a/a

**Zgodnie z art. 130 § 4 KPA stwierdza się,
że niniejsza decyzja podlega wykonaniu
z dniem jej wydania, gdyż jest
zgodna z żądaniem wszystkich stron.**

SEKRETARZ GMINY
BRZEŚĆ KUJAWSKI

mgr Leszek Oldynski

Z up. BURMISTRZA
Brześcia Kujawskiego

mgr Leszek Oldynski
SEKRETARZ GMINY